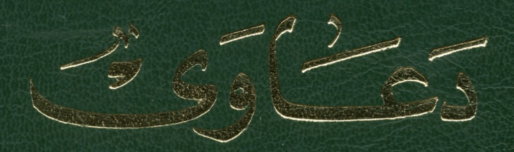


الفسخ الحكمي - الشرط الفاسخ للعقود والاتفاقيات

La résilition du Contrat

دراسة مقارنة من خلال الفقه والاجتهاد والنصوص القانونية

إعداد وتحقيق

المحامي نزيه نعيم شلالا



منشورات الحلبي الحقوقية

دعاوى

الفسخ الحكمي - الشرط الفاسخ
للعقود والاتفاقيات

دعاوى

الفسخ الحكمي - الشرط الفاسخ للعقود والاتفاقيات

La résilition du Contrat

دراسة مقارنة من خلال الفقه والاجتهاد والنصوص القانونية

إعداد وتحقيق

المحامي نزيه نعيم شلالا

منشورات الحلبي الحقوقية

منشورات الحلبي الحقوقية
AL - HALABI
LEGAL PUBLICATIONS

الطبعة الأولى
2012 ©

ISBN 978-614-401-207-9


منشورات الحلبي الحقوقية
فرع اول:
بناية الزين – شارع القنطاري
قرب تلفزيون إخبارية المستقبل
هاتف: 364561 (1-961+)
هاتف خليوي: 640821 - 640544 (3-961+)
فرع ثانٍ:
سوديكو سكوير
هاتف: 612632 (1-961+)
فاكس: 612633 (1-961+)
ص.ب. 11/0475 بيروت ـ لبنان
E - mail elhalabi@terra.net.lb
www.halabilawbooks.com

كلمة

- يموت الجبان مرات عديدة قبل موته.. أما الشجاع فلا يكاد يذوق طعم الموت إلا مرة واحدة..

شكسبير

الإهداء

إلى الاب / الدكتور

يوسف مونِّس:

«فلسفة» الحياة المتجدّدة..

«والرقي» في الشموخ العلمي الانساني..

«والعارف» بقضايا الوطن والايمان..

ومن واكب «حضارات» ويحاول ان يدخل إلى «حضارات» جديدة.

مع محبتي .. وتقديري

الغينه/ شارع الدكتور نعيم شلالا
2011 /10/14

المحامي نزيه نعيم شلالا



بقلم: المحامي نزيه نعيم شلالا

الفسخ الحكمي (de plein droit) يعني الفسخ بقوة القانون دون الحاجة إلى حكم القاضي.

العقود المنشأة على الوجه القانوني تلزم المتعاقدين بمقتضى المادة 221 من قانون الموجبات والعقود/ اللبناني اذ لا يجوز ايضاً في العقد الثنائي لأحد الفريقين ان ينفرد بمجرد ارادته بتعديل هذا العقد أو بنقضه[1].

اتفاق المتعاقدون فيما بينهم على ان العقد يصبح فاسخاً حكماً عند عدم تنفيذه من قبل احد الفرقاء اي انه يلغَى حتماً بدون واسطة القضاء لكن هذا لا يغني عن توجّب ارسال الانذار للفريق الناكل يقصد به اثبات عدم التنفيذ على وجه رسمي كما نصت على ذلك الفقرة المبيّنة في المادة 241 م.ع[2].

وتقتضي الاشارة، إلى انه اذا ما تبين أن أحد فرقاء العقد قد أخل بشروط الاتفاق فيكون قد الغى العقد بملء ارادته دون اللجوء إلى

(1) محكمة التمييز اللبنانية/ المدنية الاولى – قرار رقم 16 تاريخ 1954/2/24.
(1) محكمة التمييز اللبنانية/ المدنية الثانية – قرار رقم 28 تاريخ 1954/3/19.

القضاء عملاً بمبدأ الحرية التعاقدية، (Le principe de la liberté contractuelle).

أو المسؤولية التعاقدية (responsabilité contractuelle).

يَصحّ فسخ العقد (résiliation du contrat) من جانب واحد (résilation unilatérale) إذا كان منصوصاً عليه في العقد – أو في القانون[1].

من المعروف، ان العقد يزول بانقضائه (extinction) أو بانحلاله (dissolution) أو بابطاله (annulation) أو بفسخه (résiliation). كما وبتوافق فرقاء العقد على كل هذه الحالات فانه تنتفي المسؤولية التعاقدية امام رِضَى الجميع بانهاء العقد ومفاعيله بحيث يكون الفرقاء إزاء حالة الالغاء الرضائية أو بما يعرف "بوحدة المسؤولية" (Unité de responsabilité).

من ناحية اخرى، ان العقد شرعة المتعاقدين، فلا يجوز لِمعَاقد بإرادته المنفردة نقضه أو تعديله لان ما تعقده ارادتان لا تحلُّه ارادة واحدة وان يمنع على المعاقد اثباته منفردا يمنع على القاضي اجراؤه لان وظيفته تطبيق العقد لا انشاؤه[2].

إن مسألة الاتفاق على إلغاء أو فسخ العقد تعرف باللاتينية بعبارة mutuus dissensus والمنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 1134 من القانون المدني الفرنسي وكذلك في المادة 245 من قانون الموجبات و العقود.

---

(1) القاضي المنفرد المدني في النبطية (لبنان) حكم رقم 96/42 تاريخ 1996/6/6.
(1) محكمة استئناف جبل لبنان المدنية – الغرفة الاولى – اساس رقم 1986/69، قرار رقم 87/11 تاريخ 1987/1/27.

المادة 245 من قانون الموجبات والعقود اللبناني نصت على امكانية فسخ العقود بين الفرقاء:

«لا يمكن في الاساس ان تفسخ العقود إلا بتراضي جميع الذين انشأوها».

إنه من الممكن ان يتفق الفريقان على انهاء العقد تبعا لعدم تنفيذه. لكنه لا يمكن للمحكمة ان تستنتج حصول هذا الاتفاق من مجرد واقعة عدم التنفيذ. ويقتضي تفريق الاتفاق على الغاء العقد، من الالغاء لعدم التنفيذ (résolution pour inexécution) في العقود المتبادلة التي تنص عليه المادة (241) موجبات وعقود – وكذلك المادة (1184) من القانون المدني الفرنسي[1].

وتقتضي الاشارة إلى ضرورة التمييز بين الاتفاق على الرجوع عن العقد (mutuus dissensus) والتنازل (renonciation). فقد صدر قرار محكمة التمييز الفرنسية (Chambre commerciale, 18 Janv. 1984, Bull. Civ IV, N 24, P. 20) اعتبر الرجوع عن العقد بمثابة تنازل، الامر الذي يؤدي إلى تطبيق نظام الاثبات الخاص بالتنازل. الا ان مفهوم التنازل مختلف عن الاتفاق على الرجوع عن العقد: التنازل هو عمل منفرد الطرف يقوم المرء بموجبه بالتخلي عن حق له، وذلك بصورة غير متبادلة، مما يبرر اخضاعه لنظام اثبات خاص هدفه حماية الشخص الذي يقوم به. لذلك ان التنازل لا يفترض افتراضا ولا يمكن ان ينتج الا عن اعمال

(1) مجلة "العدل" عدد 1999/1 – من تعليق للمحامية ماري كلود نجم.

صريحة تعبر عن ارادة التنازل، فضلا عن أن إثباته يخضع لرقابة محكمة التمييز[1].

بدوره، الاجتهاد المصري اعتبران أن الفسخ يعتبر واقعا في العقد الملزم للجانبين باستحالة تنفيذه، ويكون التنفيذ مستحيلاً – مثلا على البائع – بخروج المبيع من ملكه ويجعله مسؤولا عن رد الثمن ولا يبقى بعد إلا الرجوع بالتضمينات اذا كانت الاستحالة بتقصيره[2].

لقد حاولنا في هذا الجزء التاسع من الموسوعة المدنية الحقوقية المختارة ان نفسِّر قانونية ومشروعية الفسخ الحكمي للعقود والاتفاقيات من خلال بعض العيِّنات الاجتهادية أو الفقهية التي تناولت الموضوع بالاستناد إلى النصوص القانونية النافذة آملين من رجال القانون والاختصاص تزويدنا باقتراحاتهم أو تحليلاتهم حول مضمون الكتاب كي نصدر في القريب العاجل – إن شاء الله – ملحقاً خاصاً يكمِّل البحث والجهد.

والله ولي التوفيق

الغينه / شارع الدكتور نعيم شلالا

2010/6/17

المحامي نزيه نعيم شلالا

* * *

(1) المرجع السابق (5) نفسه – صفحة 76.
(1) طعن مصري رقم 37 لسنة 37ق – صادر بجلسة تاريخ 1971/6/3.

1- إشتراط فسخ البيع لعدم دفع الثمن:

العقد يفسخ حتماً.. دون الحاجة لمراجعة القضاء

إنه إذا تعهد الشاري بتسديد رصيد ثمن المبيع في أجل معين تحت طائلة الغاء البيع ينطبق على المادة 468 من قانون العقود والموجبات والتي تنص على انه اذا اشترط فسخ البيع لعدم دفع الثمن فالعقد يفسخ حتما لمجرد عدم الدفع في الاجل المضروب.

وبمقتضى شروط العقد وبمقتضى احكام المادة 468 الصريحة من قانون العقود والموجبات يفسخ العقد حتما وبدون حاجة لمراجعة القضاء اذا لم يدفع الثمن في الاجل المضروب كما ان العقد يلغى حتما في علاقات الفريقين المتعاقدين دون مراجعة القضاء.

(محكمة التمييز المدنية/ اللبنانية - الغرفة الاولى - قرار رقم 1958/8 - صادر بتاريخ 1958/2/7 الرئيس الاول بدري المعوشي - المستشاران: البدوي وعيسى الخوري).

* * *

2- إلغاء العقد وتقدير القاضي:

اذا لم يتضمن العقد بند إلغاء إتفاقي عند النكول عن التنفيذ يخضع الالغاء لتقدير القضاء

* * *

.. عدم جواز الجمع بين الفائدة، والبند الجزائي، والعطل والضرر

* * *

مفهوم الضرر الاضافي..

حيث انه يستفاد من الملف الابتدائي ان الفريقين – الشقيقين يملكان عن طريق الارث حصصا عقارية شائعة وان دعوى لازالة الشيوع قد رفعت امام القضاء. وانه اثناء السير في الدعوى توصل الخبير المكلف بمهمة فيها إلى عقد مصالحة بين الشقيقين وثقها الخبير في تقريره وهي تقضي ببيع احدهما (يوسف) حصصه الشائعة من شقيقه نعيم. وانه فيما بعد نشأ الخلاف بينهما حول مضمون الاتفاق والنكول عن تنفيذه والنتائج المترتبة على ذلك فعرض النزاع على الغرفة الابتدائية في جبل لبنان فانتهت إلى الحكم المطعون فيه.

وحيث انه وفي ضوء التدقيق في الملف الابتدائي وفـي الطعـون الموجهة ضده وفي الطلبات المقدمة من الفريقين استئنافا يقتضي بحث الاستئنافين تباعا وما يثيرانه من مسائل.

اولا: في الاستئناف الاصلي

1- في الشكل:

حيث ان الاستئناف قدم ضمن المهلة ومـستوف كافـة شـروطه الشكلية فيكون مقبولا شكلا.

2- في الاساس:

أ) في طلب الغاء العقد

حيث ان المستأنف البائع يطلب الغاء العقد لنكول المستأنف عليـه عن التنفيذ رغم المطالبة اعتبارا من 83/10/15 الامر الذي الحق به ضررا كبيرا لتفويت فرصة استثمار الثمن في حينه ولتـدني قيمـة العملة اللبنانية لاحقا.

وحيث ان المستأنف عليـه المـشتري يـدلي بوجـوب رد هـذا الطلب.

وحيث انه تجدر الملاحظة بادئ ذي بدء ان العقـد لـم يتـضمن بند الغاء اتفاقي عند النكول عن التنفيذ وبالتالي فان طلـب الالغـاء يخضع لتقدير القضاء فـي ضـوء المبـادئ العامـة التـي تحكـم موضوعه.

وحيث انه ومن ناحية اولى فان من شروط الالغاء ان يتخلف المدين عن تنفيذ موجب **مستحق الاداء رغم انذاره.**

وحيث انه وفيما خص الاستحقاق فإنه يتبين من الايصال المبرز ان رصيد الثمن يدفع عند «شطب الدعوى ورفع الحجز».

وحيث انه يتبين من المستند المبرز والصادر عن دائرة تنفيذ جونيه ان قرار رفع الحجز عن العقارات المشمولة بالنزاع قد صدر بتاريخ 85/1/14 ونفذ في السجل العقاري بتاريخ 85/1/17 وبالتالي فان الاستحقاق لا يبدأ وفي اقرب مدى الا انطلاقا من هذا التاريخ.

وحيث انه لا يتبين من الملف ان المستأنف البائع قد استحث المستأنف عليه المشتري لرفع الاشارة قبل هذا التاريخ وان هذا الاخير قد تأخر في الاعمال الممهدة للتنفيذ.

وحيث ان المستأنف لا يدلي بأنه وجه انذارا للمستأنف عليه يكلفه فيه بتنفيذ موجبه بل اكتفى بأقوال مجردة أنه طالبه مرارا.

وحيث انه يلاحظ من ناحية ثانية ان المستأنف عليه المشتري هو الذي وجه بتاريخ 1985/2/21 انذاراً إلى المستأنف البائع لتسجيل الحصص المبيعة ثم اعقبه بالدعوى بتاريخ 85/2/28.

وحيث انه وبعدم ثبوت الانذار بالايفاء بعد الاستحقاق يكون طلب الالغاء مردودا.

ب) في اعادة تخمين المبيع بالسعر الحالي لارتفاع الأسعار وتدني قيمة العملة.

حيث ان المستأنف يدلي بأنه بين تاريخ عقد البيع سنة 83 وبين التاريخ الحالي ارتفعت اسعار العقارات ارتفاعا كبيرا وان العملة تدنت قيمتها وبالتالي فان ضررا فادحا لحق به لو اكتفى بالثمن الملحوظ في العقد – لذا فهو يطلب اعادة النظر بثمن الحصص المبيعة والزام المستأنف استطرارا في حال الابقاء على العقد، بدفع الثمن بالقيمة الرائجة بتاريخ الحكم وذلك تحقيقا للعدالة والانصاف.

وحيث ان هذا الطلب وبالكيفية التي ورد فيها يثير مسألتي امكانية تعديل العقد قضاء من جهة واثر تدني قيمة العملة على مقدار الالتزام بموجب نقدي من جهة ثانية.

وحيث انه يقتضي مناقشة الموضوع بوجهيه المثارين.

لجهة تعديل العقد:

وحيث انه يقتضي انه وفيما خص المسألة الاولى، ذهب بعض الفقه والاجتهاد مذهبا، كرسته بعض التشريعات يأخذ بجوار تعديل العقد قضاء ضمن شروط معينة تحقيقا للتوازن بين الموجبات العقدية وذلك باعادة الالتزام المرهق إلى حد المعقول (المادة 147 مدني مصري 269 بولوني – 1467 مدني ايطالي).

وحيث ان اصحاب هذه النظرية يرون فيها علاجا لاختلال التوازن عند تنفيذ العقد بمثل الغاية والوظيفة التي تؤديها نظرية الغبن عند انشاء العقد. وقد عرفت هذه النظرية باسم نظرية الحوادث الطارئة.

وحيث ان اتفاق الرأي على الاخذ بالنظرية عند أصحابها لم يحجب اختلافه عند البحث في الاساس القانوني لها وأن بعضهم اقامها على اساس المبدأ القاضي بوجوب تنفيذ العقود وبحسن نية. وقال البعض الآخر انها تستند إلى نظرية السبب أو الاثراء بلا سبب أو التعسف باستعمال الحق وردها بعضهم إلى مبدأ العدالة.

وحيث ان الغبن لا يكفي لقيامه اختلال التوازن بين الموجبات انما ينبغي ان يقترن الاختلال باستغلال حالة نفسية عند المغبون ذلك ان كل عقد يحتمل الربح والخسارة،

وحيث ان حسن النية في التنفيذ يملي تنفيذ العقود لا تعديلها. وبالتالي فإن مفهوم حسن النية لا يسمح بالنيل من مضمون الالتزام بل يوجّه كيفية التنفيذ باختيار الطريق التي تفرضها النزاهة والامانة في التعامل عند تعدد الطرق الممكنة للتنفيذ.

وحيث انه لا يعتبر مثرياً بلا سبب الدائن الذين يستوفي التزاما عقديا لانه من غير المنطقي ان يكون سبب الالتزام موجودا ومنعدما في العقد نفسه.

وحيث ان تنفيذ العقد وفقا لمنطوقه لا يشكل تعسفا في استعمال الحق من قبل الدائن لان استيفاء الحق الناشئ عن العقد لا يعتبر بحد

ذاته خروجا عن حدود حسن النية أو تجاوزا للغرض الذي منح مـن اجله هذا الحق.

وجيث اننا نرى مغ غالبية الفقه والاجتهاد ان محل هذه النظريـة هو التشريع يلجأ اليه عند الحاجة لمواجهة ظروف مـستجدة طارئـة في حدودها وبمقدار الحاجة. الأمر الذي إعتمده المشترع اللبناني في بعض التـشريعات لمعالجـة ظـروف الاحـداث التـي يجتازهـا البلد منذ فترة كمـا اعتمـدت ذلـك دول عديـدة اثنـاء الحـروب والازمات.

وحيث ان التشريع اللبناني وعلى غرار التشريع الفرنسي لم يورد نصا عاما، يقرر هذه النظرية في قانون الموجبات والعقود فلا يكون حكمها ساريا في حقل القانون المدني اللبناني ويقتضي بالتالي اعمال المبدأ القاضي بأن العقد شريعة المتعاقدين.

وحيث انه وباعتبار العقد شريعة المتعاقدين فـلا يجـوز لمعاقـد بارادته المنفردة نقضه أو تعديله لان ما تعقد ارادتان لا تحلـه ارادة واحدة.

وحيث ما يمنع على المعاقد اتيانه منفردا يمنع على القاضي اجراؤه لأن وظيفته تطبيق العقد لا إنشاؤه كل ذلك ما لم يجـز الفرقـاء أو القانون.

وحيث انه يبنى على ما تقدم القول بأن للعقد قوته والزامه للتنفيـذ لمضمونه وان هذا المبدأ تمليه اعتبارات احترام القول ونزاهة التعامل

واستقرار الاتفاقات والعدالة تأبى نقض العقود أو تعديلها وان تدخلت احيانا ولتكمل ارادة الفرقاء لا لتقوم مقامها.

وحيث انه وبالنتيجة يقتضي رد طلب تعديل العقد لارتفاع الاسعار.

لجهة تدني قيمة العملة:

حيث ان الادلاء بتدني قيمة العملة يستهدف بالنتيجة ووفقا للطلب رفعا لسعر المبيع بنسبة الانخفاض الحاصل وبالتالي تعديلا في مضمون العقد لجهة الثمن.

وحيث انه وباعتبار الطلب راميا إلى تعديل العقد فإنه يكون محكوما بالاسباب والنتائج التي انتهينا اليها اعلاه تحت بند «تعديل العقد».

وحيث انه وتطبيقا لمبدأ القوة الملزمة للعقد وعدم تعديله بارادة منفردة نصت بعض التشريعات على انه اذا كان محل الالتزام نقودا التزم بمقدار عددها المذكور في العقد دون ان يكون لارتفاع قيمة النقود أو انخفاضها وقت الايفاء اثر (المادتان 134 مصري و1895 فرنسي).

وحيث انه ولئن جاء التشريع اللبناني خلوا من نص صريح مماثل للنصين المصري والفرنسي سالفي الذكر فيبقى ان مبدأ القوة الملزمة للعقد وكذلك الاشارة الواردة في المادة 299 موجبات وعقود «يجب ايفاء الشيء المستحق نفسه» يشكلان اساسا قانونيا صالحا للقول بأن

المدين يبقى ملتزما بمقدار عدد النقود المعينة في العقد بقطع النظـر عن ارتفاع أو تدني قيمتها عند الايفاء.

وحيث انه وتبعا لما تقدم يكون طلب تعديل الثمن بنسبة انخفـاض قيمة العملة عند الايفاء مردودا بدوره للاسباب المبينة آنفا.

جـ) لجهة البند الجزائي والعطل والضرر والفائدة:

حيث ان المستأنف يطعن في الحكم الابتدائي لجهة عـدم قـضائه لصالحه بالبند الجزائي وبالعطل والضرر بالاضافة إلى الفائدة اعتبارا من تاريخ 83/10/15 بدلا من تاريخ 86/1/21 ويطلب الحكم لـه بهذه المطالب الثلاث معا وفقا لما اورده.

وحيث ان الاصل في تحديد التعويض ان يكون قضائيا الا انه ليس ثمة ما يمنع ان يكون اتفاقيا (البند الجزائـي) أو ان يكـون قانونيـا (كفوائد التأخير).

وحيث انه من المسلم به انه لا يعوض عن الضرر الواحد بـاكثر من تعويض واحد معادل له تماما.

وحيث انه ولئن تعددت طرائق التعويض عن الضرر الواحد فانها لا يجوز توسلها مجتمعة للمطالبة بالتعويض نفسه عن الضرر ذاته.

وحيث انه وتطيقا للمبدأ الآنف الذكر لا يجوز، عند وحدة الضرر، الجمع بين مطالب البند الجزائي والفائدة والعطل والضرر للمطالبـة بالتعويض عن الضرر نفسه.

وحيث انه يقتضي معرفة ما اذا كان للدائن حرية اختيار الطريقة الملائمة له من الطرق المعددة آنفا واتخاذها اساسا للمطالبة بالتعويض عن ضرره.

وحيث انه من المسلم به انه عندما يقرر القانون حكما لوضع متعلق بالنظام العام أو الاداب العامة فلا يجوز استبداله اتفاقا بحكم مغاير.

وحيث ان يستفاد من احكام المادة 265 موجبات انه اذا كان موضوع الموجب مبلغا من النقود فان عوض التأخير يكون باداء **الفائدة بالمعدل القانوني.**

وحيث ان الرأي المستقر في الفقه والاجتهاد اللبناني يرى انه في الوجبات المدنية لا يجوز ارتفاع الفائدة عن المعدّل القانوني ان بصورة واضحة أو بصورة مستترة وذلك خلافا لما يوحي به ظاهر النصوص ويستند هذا الرأي إلى المبادئ العامة في تطبيق القانون والتي تملي اعتماد روح النص وتوافقه مع نصوص بقية القوانين.

وحيث انه يبنى على ما تقدم وجوب استبعاد البند الجزائي والاكتفاء بالفائدة القانونية اذا جاء متجاوزا معدلها لانه يشكل عندئذ فائدة مستترة فاحشة ممنوعة وعليه يكون طلب البند الجزائي مردودا في القضية الراهنة.

وحيث انه يشترط للحكم بتعويض تكميلي بالاضافة إلى الفائدة ان يصاب الدائن **بضرر اضافي استثنائي** غير الضرر العادي الناشئ عن عدم الايفاء وان يتعمد المدين ذلك مع علمه بما ينتج عن موقفه.

وحيث انه لم يثبت ان المستأنف اصيب بضرر استثنائي بالمفهوم سالف الذكر فيكون طلب العطل والضرر، كطلب اضافي مستقل، مردودا.

وحيث انه وفيما يختص بطلب ارجاع مبدأ سريان الفائدة إلى تاريخ 83/10/15 بدلا من تاريخ 86/1/21 فان هذه المحكمة ترى رد الطلب متبنية الاسباب الواردة في الحكم المطعون فيه لان المشتري المستأنف عليه لم يوضع موضع التأخير الا اعتبارا من تاريخ 86/1/21 وهو التاريخ الذي اعلن فيه المستأنف البائع لاول مرة عن موافقته على التسجيل وعرضه.

وحيث انه وتأسيسا على كل ما تقدم يقتضي رد الاستئناف الاصلي.

ثانيا: في الاستئناف الطارئ.

1- في الشكل:

حيث ان الاستئناف الطارئ مستوف كافة شروطه الشكلية فهو مقبول شكلا.

2- في الاساس:

حيث ان المستأنف عليه يطلب في استئنافه الطارئ فسخ الحكم المطعون فيه لجهة عدم الزام المستأنف الاصلي - البائع - بتسجيل

حصص العقارين 1636 – 1969 غزير – ولجهة عدم الزامه ايضا بالبند الجزائي ولجهة الحكم بفائدة لصالح المستأنف.

ويطلب بالنتيجة وبعد الفسخ لهذه الجهات الحكم مجددا بالزام المستأنف الاصلي بتسجيل الحصص المذكورة وبقيمة البند الجزائي ورد طلب الفائدة.

وحيث انه وفيما خص فسخ الحكم المطعون فيه في شقه القاضي بفائدة لصالح المستأنف الاصلي فان هذه المحكمة ترى رد الاستئناف لهذه الجهة للاسباب الواردة في مبحث الاستئناف الاصلي – تحت بند الفائدة – والمنتهية إلى تقرير توجبها.

وحيث انه يقتضي بحث الطلبين الباقيين تباعا.

1- لجهة تسجيل الحصص في العقارين 1636 – 1969 غزير

حيث ان المستأنف الطارئ، المشتري يسند مطالبته بالحصص في هذين العقارين إلى عبارة واردة في الايصال المنظم عند دفع قسم من ثمن المبيع جاء فيها: لقاء تنازله (تنازل البائع) عن العقارات ورثة والدينا في غزير والموضوعة امام المحاكم والمحجوزة.

وحيث ان المستأنف التبعي يدلي:

- بأن الايصال هو عن الاتفاقية الموقعة بحضور الخبير.

- بأن الحصص المطلوبة تدخل ضمن الحصص الارثية الموروثة.

وحيث ان ما ينبغي الاشارة اليه بادئ ذي بدء ان دعوى قسمة كانت عالقة بين الفريقين توصل الخبير المكلف بمهمة فهيا إلى عقد مصالحة بينهما وثقها في تقريره موقعة منهما وهي تقضي بتنازل المستأنف الاصلي عن حصصه في عقارات محددة بأرقامها لمصلحة المستأنف التبعي لقاء ثمن معين دفع بعضه بموجب ايصال اشار إلى العقارات بأوصافها الموروثة والمحجوزة – ولم يذكرها بأرقامها.

وحيث ان ما يقتضي ملاحظاته ان عقدا واحدا قد تم بين الفريقين كتصرف قانوني وان تعددت ادواته (المستند الموقع امام الخبير – الايصال).

وحيث ان المستند الاساسي الذي افرغ فيه العقد هو المستند المنظم والموقع امام الخبير باعتباره تضمن انشاء لموجبات متبادلة محددا العقارات بأرقامها.

وحيث ان المستند الثاني – الايصال – هو المستند المثبت لتنفيذ بعض موجبات العقد، ومن هنا نص على استيفاء جزء من الثمن مع اشارة مجملة إلى المبيع يحتم ايرادها سبب القبض.

وحيث انه والحال ما تقدم فإن المعول عليه في تحديد المبيع هو المستند الاساسي المنشئ للموجبات وليس المستند الثاني المثبت لتنفيذ بعضها.

وحيث انه ومن ناحية ثانية فان لا تعارض بين المستندين ذاك ان عبارة المحجوزة لا تعني كل العقارات المحجوزة وعبارة الموروثة لا

تعني كل العقارات الموروثة لان المطلق يفهم على اطلاقه طالما لـــم يرد عليه قيد يحدده ويحصره كما هو الحال في القضية الراهنة. حيث ان المستند الاساسي – العقد المنظم امام الخبير – جاء محددا حصرا ماهية العقارات الموروثة والمحجوزة.

وحيث ان ما يعزز الاخذ بهذه الوجهة هو ان اتفاقا خاصا بالعقـــار 1638 قد نظم على حدة لعدم شموله بعقد المصالحة ولم يكن من داع لتنظيم ايصال خاص به لو كانت عبارة الموروث تـــشمله لأن هـــذا العقار موروث ايضا.

وحيث انه ومن ناحية ثالثة فإن المستند الثاني جاء مكملا للمـــستند الاول وليس معدلا له باعتبار انهما يثبتان عملية واحدة وبالتالي فـــان الغموض الذي يكتنف المستند الثاني على فـــرض حـــصوله يجلـــوه وضوح المستند الاول لان الوضع هنا مشابه لعقد ذي بنـــود متعـــددة تفسر بمجملها ايضاحا واعمالا لها.

وحيث ان العقارين موضوع النزاع لم يذكرا صراحة فـــي العقـــد الاساسي أو في الايصال فيقتضي اعتبارهما غير مـــشمولين بـــالبيع. ويكون طلب الالزام بتسجيل حصص فيهما مردودا ويقتضي بالتـــالي رد الاستئناف الطارئ لهذه الجهة.

2- لجهة البند الجزائي

حيث ان المستأنف التبعي يطلب الزام المستأنف الاصـــلي بالبنـــد الجزائي.

وحيث ان المحكمة ترى رد هذا الطلب للاسباب التي اعتمدها الحكم المطعون فيه لان المستأنف التبعي بمطالبته المستمرة ابتداء بالانذار مرورا بالادعاء امام المرجع الابتدائي وحتى اثناء هذه المحاكمة بتسجيل حصص في العقارين غير المشمولين بالبيع يكون مطالب بما يتجاوز حقوقه ومبررا امتناع المستأنف الاصلي عن التسجيل وتعتبر بالتالي مطالبته بالبند الجزائي – كتعويض عن التأخير – في غير موقعها القانوني.

وحيث وبالتأسيس على كل ما تقدم يكون الاستئناف التبعي مردودا بدوره.

وحيث انه وبرد الاستئنافين الاصلي والتبعي يقتضي تصديق الحكم المستأنف للاسباب الواردة فيه والتي اوردها هذا القرار.

وحيث انه لم يعد من فائدة لبحث سائر ما ادلى به.

لهذه الأسباب،

نقرر المحكمة بالاجماع:

في الشكل: قبول الاستئنافين الاصلي والطارئ.

وفي الاساس: ردهما وتصديق القرار المستأنف ورد سائر المطالب الزائدة أو المخالفة وتضمين كل من المستأنفين نفقات استئنافه وتضمينهما بالتساوي باقي الرسوم ومصادرة التأمين وعدم ايجاب العطل والضرر لانتفاء سوء النية أو ما يعادلها.

محكمة استئناف جبل لبنان المدنية – الغرفة الاولى – الرئيس فرح حداد – المستشاران: حطيط وعويدات – اساس 1986/69 – قرار 87/11 تاريخ 1987/1/27).

* * *

3- إنفساخ حكمي للعقد:

توافر شرط الالغاء الصريح للعقد

* * *

سقوط الموجبات التعاقدية المتقابلة الناتجة عنه والتي اضحت دون موضوع

* * *

.. انه اذا اشترط في عقد البيع انه في حال تعذر الفريق الاول عن تسليم الشقة في الوقت المحدد يبقى للفريق الثاني بين الخيار بين طلب تنفيذ العقد أو فسخه بصورة حتمية دون أي اجراء قانوني، وتحقق هذا الشرط يؤدي إلى إلغاء العقد حكماً بقوة القانون

حيث انه يقتضي قبول طلب ادخال بنك الانعاش ش.م.ل. فرع بيت مري في هذه المحاكمة بصفة مدعى عليه نظراً لتوافر جميع الشروط الشكلية المتوجبة قانوناً.

حيث انه سنداً للفقرة الاولى من المادة /241/م.ع. تنطوي جميع العقود المتبادلة على شرط الغاء ضمني اذا لم يقم احد المتعاقدين

بإيفاء ما يجب عليه. وسنداً للفقرة الاخيرة من نفس المادة يحق للمتعاقدين ان يضمنوا العقد شرطاً صريحاً بالالغاء فيتفقوا فيما بينهم على ان العقد عند عدم التنفيذ يلغى حكما بدون واسطة القضاء. وان الالغاء في الشرط الاول (الضمني) لا يقع بمجرد التقصير في الوفاء أو حصول مخالفة لشروط العقد، بل يجب رفع دعوى واستصدار حكم به ولمحاكم الموضوع حق النظر فيه والحكم بإجابة الطلب أو برفضه طبقاً لما يتضح لها من ظروف الدعوى، كما يجوز للعاقد المقصّر تفادي حصول الالغاء بايفاء التزاماته أو بإزالة المخالفة قبل صدور الحكم النهائي بالالغاء. اما الالغاء في الشرط الثاني (الصريح) فيقع بمجرد حصول المخالفة التي علّق عليها حصوله، ولا يجوز بحسب الرأي الراجح، لمحاكم الموضوع ان ترفض دعوى الغاء كما لا يحق للعاقد المقصّر في التزاماته ان يصحّح مركزه القانوني امام محكمة الموضوع ويتفادى الحكم بالالغاء بايفاء الالتزام الذي قصّر فيه أو بالعدول عن المخالفة التي وقع من أجلها الالغاء أو ان يدفع بإساءة استعمال العاقد الاخر لحقه في طلب الالغاء.

وحيث ان الالغاء في حال توافر شرط الالغاء الصريح يقع حكماً وبدون مراجعة القضاء، ويدخل بالتالي ضمن اختصاص قضاء العجلة الذي لا يضطر إلى التعرّض لاصل الحق. وبالتالي فانه اذا اشترط في عقد بيع انه في حال تعذر الفريق الاول عن تسليم الشقة في الوقت المحدد يبقى للفريق الثاني الخيار بين طلب تنفيذ العقد أو فسخه بصورة حتمية دون أي اجراء قانوني. وتحقق هذا الشرط يؤدي إلى الغاء العقد حكماً بقوة القانون.

وحيث انه بالعودة إلى صورة عقد البيع المرفقة بالاستحضار يتبين ان المادة /11/ معطوفة على المادة /4/ منه تتضمن بند فسخ حكمي جاء فيه ما يلي:

"يتعهد الفريق الاول بانجاز القسم المباع وتسليمه إلى الفريق الثاني وفق المواصفات المحددة في هـذا العقـد وفـي الملحـق الخـاص بالمواصفات المحددة في هذا العقد وفي الملخق الخاص بالمواصفات المرفق به وذلك بعد انهاء كافة الاشغال في البناء المشيد على العقار رقم /192/ الحضيرة خلال مهلة اقصاها 98/6/30 وفي حال تعذر هذا التسليم يعرض الفريق الاول لدفع غرامـة قـدرها مايـة دولار اميركي عن كل يوم تأخير في التسليم اضافة إلى دفـع قيمـة البنـد الجزائي المنصوص عليه في البند 13 من هذا العقد. ويبقى للفريـق الثاني في هذه الحالة الخيار بين طلب تنفيذ العقد أو فسخه بـصورة حبية وفقا للصيغة المحددة في المادة 4 من هذا العقد".

وقد نصت المادة 4 على ما يلي:

"... يتعرض هذا الفريق إلى فسخ العقد بصورة حتميـة دون أي اجراء قانوني بما فيها جميع الانذارات...".

وحيث ان المدعى عليها لم تتمكن من القيام بالتزاماتهـا وبتـسليم الشقة في الوقت المحدد مما يجعل شرط الالغاء الحكمي متوفراً.

حيث طالما ان عقد البيع انفسخ حكماً وفق ما ذكر اعـلاه، فـان الموجبات التعاقدية المتقابلة الناتجة عنه تكـون قـد اضـحت دون

موضوع. وبالتالي فان احتفاظ المدعى عليهـا بالكفالـة المـصرفية الصادرة عن المطلوب ادخاله والبالغة /70000/د.أ. والتـي تحمـل الرقم LGBM789/97 وبسندات الدين الموقعة من المدعية والبـالغ عددها /21/ سندا والبالغة قيمتها جميعا /49000/د.أ. يكون بدوره قد اصبح دون مسوّغ شرعي ويشكل بالتالي وجها من وجوه التعدي على حقوق المدعية المشروعة. المر الذي يبرّر تدخل قضاء العجلة لاتخاذ التدابير الآيلة إلى ازالة هذا التعدي سندا للمادة /579/ اصول مدنية، عن طريق الزام المطلوب ادخاله بتجميد الكفال والامتناع عن دفعهـا إلى اي جهة كانت تحت طائلة المسؤولية والزام المدعى عليها بتسليم المدعية جميع السندات البالغة /21/ سنداً فوراً ودون مهلة.

حيث ان المادة /11/ من عقد البيع المفسوخ نصت صراحة علـى انه في حال عدم تسليم المبيع في المهلة المنتهية بتـاريخ 98/6/30 يفسخ العقد حكما سندا للمادة /4/ ويلتزم البائع قيمة البنـد الجزائـي المحدد في المادة /13/ بخمسة وعشرين الف دولار اميركي. فإنه لا يمكن لأي نزاع جدي ان يدور حول هذا الدين الامر الذي يقتـضي تطبيق المادة /579/ اصول مدنية والزام المدعى عليها بـأن تـدفع للمدعية سلفة وقتية على حساب الدين المتمثل بالبند الجزائي والتـي تقدرها المحكمة بمبلغ ثلاثة الاف دولار اميركي أو ما يعادلها بالليرة اللبنانية بتاريخ الدفع وذلك فورا ودون مهلة.

حيث انه لا يرد على ذلك بأن المطلوب ادخاله سبق لـه ان دفـع قيمة الكفالة إلى المدعى عليها. لان هذا القول بقي في اطار الـزعم المجرد من كل اثبات. ولان المطلوب ادخاله عجز عن اثبات واقعـة

الدفع وتاريخها بالرغم من تكليفه بذلك في القرار التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 98/11/26.

حيث انه يقتضي رد طلب الغرامة الاكراهية لانه يلتزم مع طلب التنفيذ الجبري للعقد ويتناقض مع موضوع الدعوى الحاضرة الرامية إلى اعلان الفسخ الحكمي للعقد.

حيث انه يقتضي رد طلبات العطل والضرر والتنفيذ على الأصل لعدم توفر اسباب الحكم بها.

حيث انه يقتضي رد سائر الاسباب والمطالب الزائدة أو المخالفة.

لهذه الأسباب،

نحكم:

أولاً: قبول طلب الادخال واعتبار بنك الانعاش ش.م.ل. فرع بيت مري بمثابة مدعى عليه وافهام هذا الحكم بوجهه.

ثانياً: اعلان الفسخ الحكمي لعقد البيع الموقّع من المدعية والمدعى عليها بتاريخ 97/9/24.

ثالثاً: الزام المصرف المطلوب ادخاله بتجميد الكفالة رقم LGBM/789.97 وبالامتناع عن دفعها لأي جهة كانت والزام المدعى عليها بتسليم المدعية جميع السندات البالغة واحد وعشرين سنداً فوراً ودون مهلة.

رابعاً: الزام المدعى عليها بان تدفع للمدعية سلفة وقتية مقـــدارها ثلاثة آلاف دولار اميركي أو معا يعادلها بالليرة اللبنانية بتاريخ الدفع، فوراً ودون مهلة.

خامساً: رد طلبات الغرامة الاكراهية والعطل والـــضرر والتنفيـــذ على الاصل.

سادساً: رد سائر الأسباب والمطالب الزائدة أو المخالفة.

سابعاً: تضمين المدعى عليها النفقات كافة ومائة الف ليرة اتعـــاب محاماة.

القاضي المنفرد المدني في المتن – الناظر بقضايا العجلة الـــرئيس فادي صوان. قرار رقم 190 تاريخ 1999/4/1).

* * *

●●● عن الأسباب الاستئنافية: الاول والثاني والثالث:

حيث ان جميع ما ادلى به المستأنف في متن هذه الاسباب تدور في الحقيقة حول سبب واحد هو بطلان عقد الايجار المدلى به من المستأنف عليه وادخال بند الشرط الفاسخ فيه بطريق الغش والخداع الامر الذي ينفي صلاحية القضاء الناظر بالامور المستعجلة لبحث الموضوع.

وحيث من الثابت ان العقار الكائن فيه المأجور كان بتملك السيدة فاطمة الدبس التي تعاقد معها المستأنف في بادئ الامر ومن ثم انتقلت الملكية إلى المستأنف عليه والسيدتين يسرى البابا ونهى بعدراني ويتضح من عقد الايجار المنظم مع المالكة السابقة والعائد للسنة التأجيرية المبتدئة في الو تشرين الاول 1969 انه تضمن في البند الثامن منه ذات الشرط الفاسخ الوارد في عقود الايجارة اللاحقة التي نظمت مع المالكين الجدد وهو الشرط المسندة اليه الدعوى الحاضرة.

وحيث انه لا يمكن التوقف اذن عند اقوال المستأنف بأن الشرط الفاسخ ادخل في عقود الايجار اللاحقة عن طريق الغش والخداع وباعتبار ان المستأنف عليه اوهمه بأن هذه العقود هي نسخة طبق الاصل عن عقود السابقة وذلك ما دام ان احد هذه العقود السابقة قد تضمن نفس البند الوارد في العقود الجديدة.

وحيث فضلا عن ذلك وما دام ان المستأنف وقع كافة العقود المنظمة مع المالكين الجدد وهو ان العقود المنشاة على الوجه القانوني تلزم المتعاقدين ويجب ان تفهم وتفسر وتنفذ وفاقا لحسن النية والانصاف والعرف ويفترض بالمستأنف بالتالي ان يكون قد اطلع على كافة بنود العقد قبل توقيعه عليه.

وحيث ان المحكمة تتوافق مع المستأنف على القول بأنه يجب على قاضي الامور المستعجلة عند اثارة نزاع حول صلاحيته ان يمحص مستندات الفريقين ويدقق في اقوالهما من حيث الظاهر فقط توصلا لاتخاذ التدبير الوقتي المطلوب اليه وبالتالي توصلا لقول بجدية المنازعة من عدمها ولا يتوجب عليه كلما اثيرت امامه منازعة حول صلاحيته ان يرفع يده عن الدعوى ويعلن عدم اختصاصه بها وبالاستناد لهذا المبدأ ولما ورد في عقود الايجار الموقعة من المستأنف بالذات فان المحكمة ترى ان ما ادلى به هذا الاخير حول بطلان هذه العقود وحول عدم قانونيتها لا يرتدي الطابع الجدي ويقتضي بالتالي رد كافة ما الدي به في متن الاسباب الاستئنافية الاول والثاني والثالث.

عن السبب الاستئنافي الرابع:

حيث ان المستأنف يدلي بوجوب فسخ الحكم المستأنف لعدم توافر شروط المادة 241 موجبات وعقود.

وحيث يتضح من مراجعة البند الثامن من عقد الايجار انه تضمن حرفيا ما يلي: «يتعهد المستاجر بدفع بدلات الايجار في مكتب

المؤجر وفي المواعيد المبينة اعلاه (على اربعة اقساط متساوية كل قسط سلفا واذا تأخر عن ذلك مدة شهر واحد بدون حاجة إلى انذار سابق تفسخ الايجارة حكما والمستأجر شاغلا المأجور بدون مسوغ شرعي».

وحيث ان المستأنف عليه ادلى في استحضار دعواه ان المستأنف تخلف عن دفع بدلات الايجار ابتداء من اول تشرين الاول 1972 لغاية 1973/3/31 وطلب بالاستناد لذلك الحكم باعتبار ان اشغال المستأنف للماجور اصبح دون مسوغ شرعي وبالتالي الزامه بالاخلاء.

وحيث من المسلم به علما واجتهادا انه لكي يحق لقاضي الامور المستعجلة اعتبار العقد مفسوخا من تلقائه ودون حاجة لحكم من محكمة الاساس يقضي بالفسخ يكفي ان يكون المتعاقدان قد استعملا بعض العبارات والالفاظ لتدل على قصدهما بفسخ العقد حكما ودون حاجة إلى تدخل قضائي ولو لم ترد هذه العبارة الاخيرة صراحة وانه يحق لقاضي الامور المستعجلة بحث الشرط الخاص بذلك وتقديره لمعرفة ما اذا كان يؤدي إلى قصد العاقدين في الفسخ بقوة القانون لمجرد التقصير في الوفاء اولا ولا يجاوز القضاء المستعجل اختصاصه عند بحث قصد العاقدين من الالفاظ والعبارات التي ذكراها في العقد لانه لا يرمي من ذلك إلى الفصل في الموضوع أو في الحق بل يقصد منه معرفة ما اذا كان يدخل في وظيفته الحكم في الدعوى ام لا (يراجع بهذا الصدد مؤلف محمد علي راتب قضاء

الامور المستعجلة الطبعة الخامسة ص758 مع المراجع والاجتهادات التي يشير اليها الهامش).

وحيث على ضوء هذا المبدأ فان المحكمة تعتبر ان ما ورد في البند الثامن من اعتبار الاجارة مفسوخة حكما واشغال المستأجر غير مسند إلى مسوغ شرعي بمجرد تأخره عن دفع بدلات الايجار في المواعيد المتفق عليها مدة شهر واحد ان هذه العبارة كافية للدلالة على قصد العاقدين وارادتهما بالفسخ الحكمي دون حاجة لاستصدار حكم من محكمة الموضوع يكرس الفسخ ويلحظه **وقد ذهب الاجتهاد إلى ابعد من ذلك معتبرا الشرط الفاسخ الصريح متوفرا اذا اتفق في العقد على ان التأخير في الدفع ينشأ عن فسخ العقد بعد حصول انذار بالفسخ أو تنبيه بالدفع وبأنه لا يلزم لحصوله واعتبار القضاء المستعجل مختصا في الدعوى وذكر الفاظ وعبارات معينة بل يكفي في ذلك كل ما دل على الغرض من الفسخ من عقارات** (استئناف مصري مختلط في 2 مارس 1909 المجموعة 31 ص 34 واستئناف مصري مختلط في 2 أبريل 1913 المجموعة 25 ص 280 مشار اليهما في كتاب محمد علي راتب المشار اعلاه في هامش الصفحة 760).

وحيث ان ما ادلى به المستأنف في متن السبب الاستئنافي الرابع يكون والحالة ما ذكر في غير محله القانوني والواقعي وهو بالتالي مستوجب الرد.

عن السبب الاستئنافي الخامس:

وحيث ان المستأنف يدلي أخيراً بتسديده بدلات الاشهر الثلاث الاخيرة من 72 بموجب شيك مسحوب لامر المستأنف عليه بقيمة ستماية وخمسين ليرة لبنانية بتاريخ 72/12/20 وبدلات اشهر كانون الثاني وشباط واذار 73 بموجب حوالة بريدية مرسلة إلى المستأنف عليه بتاريخ 1973/4/18.

وحيث انه بصرف النظر عما اثاره المستأنف عليه لجهة كون ان قيمة الشك تمثل في الحقيقة بدلات اشهر تموز واب وأيلول 72 فان المستأنف لم يثبت تسديده البدلات التي استحقت قبل اقامة الدعوى الحاضرة ومنذ اول نيسان 73 وحتى تاريخه وقد استقر اجتهاد هذه المحكمة على القول انه لكي ينتفي عنصر العجلة بالرغم من تحقق البند الفاسخ الصريح ينبغي ان يكون المستأجر قد سدد كافة البدلات المترتبة بذمته **ومن المسلم به علما واجتهادا ان العجلة وهي الركيزة الاساسية لارساء اختصاص القضاء الناظر بالامور المستعجلة يجب ان تتوفر وقت رفع الدعوى واقامتها ان تبقى قائمة ومستمرة حتى الفصل فيها ان بداية وان استئنافا فاذا كانت العجلة متوفرة بتاريخ اقامة الدعوى ثم انتفت اثناء رؤيتها وقبل الفصل فيها توجب العكس فترفع الدعوى غير متوافر فيها شرط الاستعجال ثم يتوافر هذا الشرط اثناء نظرها وقبل صدور الحكم فيها فيبقى القضاء الناظر بالامور المستعجلة مختصا للنظر بها ولا يمنع اختصاصه كون هذا الاستعجال قد طرأ على الدعوى بعد رفعها ولم يكن قائما بتاريخ تقديمها علما انه بالنسبة للدعوى الحاضرة فان**

العجلة كانت متوفرة بتاريخ اقامتها ما دام ان المستأنف لم يكن مسدد البدلات التي استحقت بذمته في اول نيسان 1973.

وحيث من الثابت ان المستأنف كان يعامل مع المستأنف عليه وحده دون سواه وكان يدفع له كامل البدلات بدليل سحبه الشك باسمه الشخصي وارساله له الحوالة البريدية المبرزة صورة عن ايصالها في الملف الابتدائي وهي تمثل كامل البدلات عن فترة ثلاثة اشهر.

وحيث ان امتناع المستأنف عن دفع حصة المستانف عليه فقط من البدلات كافة بد ذاته لتوفير الصفة لهذا الاخير بمداعاة المستأنف ومطالبته بالاخلاء نتيجة للشرط الفاسخ الصريح الذي يعتبر متحققا بمجرد تخلف المستأجر عن دفع اي جزء من البدلات لأي من المالكين.

وحيث ان ما اثاره المستأنف حول صفة المستأنف عليه وحول دفعه البدلات يكون والحالة ما ذكر مستوجبا الرد لعدم قانونيته.

وحيث ان القاضي الابتدائي بتقريره الحكم بالزام المستانف باخلاء المأجور الذي يشغله في ملك المستأنف عليه يكون قد احسن تطبيق القانون ويقتضي بالتالي تصديق الحكم المستأنف.

محكمة استئناف بيروت المدنية – الغرفة الثانية، الرئيس بربـاري والمستشاران: لحود والحاج. قرار رقم 257 تاريخ 1974/2/21.

* * *

4- الاتفاق على فسخ العقد والتقابل منه:

.. الاصل في العقود ان تكون ملزمة لطرفيها

* * *

حالة الاتفاق على الفسخ اللاحق على التعاقد

* * *

الأصل في العقود ان تكون ملزمة لطرفيها بمعنى عدم امكان انفراد احد العاقدين بفسخ العقد دون رضاء المتعاقد الآخر **الا انه ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق بينهما على فسخ العقد والتقابل منه**، وأيا كان الرأي في طبيعة هذا الاتفاق – وهل يعد تفاسخا أو ابراما لعقد جديد – فانه كما يكون بايجاب وقبول صريحين **يصح بايجاب وقبول ضمنيين**، وبحسب محكمة الموضوع ان هي قالت بأيهما ان تورد من القرائن والأدلة أو من الوقائع والظروف ما اعتبرته كاشفا عن ارادتي طرفي العقد وكيف تلاقت هاتان ارادتان على حله. لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه أسس قضاءه بانفساخ عقد البيع المؤرخ 1964/8/7 على ما قرره المطعون ضده الأول في استجوابه من أنه قد أبلغ المطعون ضده الثاني سنة 1964 بأنه يريد الأرض محل النزاع وطلب منه البحث عن مشتر آخر لها، وقد تلاقت ارادته في ذلك مع ارادة المطعون ضده الثاني التي عبر

عنها برد الثمن اليه كالثابت بالايصالات الصادرة عن ذلك من المطعون ضده الأول والتي تفيد استلامه للمبالغ المثبتة بها من أصل المبلغ الموجود طرفه والخاص بقطعة الأرض والتي لم يدع في دفاعه انها تغير أرض النزاع، واذ كان ذلك الذي استخلصه الحكم سائغا ومؤديا إلى النتيجة التي انتهى اليها في شأن هذا العقد، وكان من المقرر انه لا مجال لاجراء الاعذار المنصوص عليه في المادة 157 من القانون المدني في حالة الاتفاق على الفسخ اللاحق على التعاقد وكان الحكم المطعون فيه قد أجاب المطعون ضده الثاني إلى ما طلبه من فسخ عقد البيع الصادر منه إلى المطعون ضده الأول بسبب تلاقي ارادتيهما على فسخه دون موجب للاعذار. لما كان ذلك كان مؤداه عدم امكان تنفيذ التزام المطعون ضده الأول بنقل ملكية الأرض المبيعة إلى الطاعن بموجب عقد البيع المؤرخ 1974/9/9 ومن ثم تكون دعوى الطاعن بطلب صحة ونفاذ هذا العقد الأخير غير مقبولة، واذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد صادف صحيح القانون ويكون النعي عليه بهذه الأسباب على غير أساس.

.. الفسخ في العقود الملزمة للجانبين وفقا للمادة 1/157 مدني. لا يشترط لاعمال حكم هذه المادة ان يتضمن العقد شرطا يجيز الفسخ في حالة تخلف أحد طرفيه عن تنفيذ التزامه.

(طعن مصري رقم 744 لسنة 49ق – صادر بجلسة 1974/4/16.
طعن مصري رقم 769 لسنة 49ق – صادر في جلسة تاريخ 1984/3/20).

* * *

5- الإلغاء الحكمي للعقد:

أ- ان البند بالإلغاء الحكمي دون الرجوع إلى القضاء لا يحول دون تحقق المحكمة من إنطباق موقف طالب الالغاء الحكمي على احكام القانون.

ب- التنازل عن الالغاء الحكمي للعقد يستوجب تنازلاً صريحاً أو تنازلاً ضمنياً يستفاد من أقوال وافعال وتصرفات تدل عليه.

ج- الإبقاء على المفاعيل الواردة في العقد الأساسي لجهة الالغاء الحكمي دون انذار ودون تدخل القضاء.

د- الالغاء الحكمي لا يتم إلا اذا تأخر المدين عن تنفيذ العقد.

* * *

أولاً: في الدعوى الأصلية:

حيث ان المدعية تطلب اعتبار عقد 96/10/15 لاغياً حكماً على مسؤولية المدعى عليه عملاً بأحكام المـواد 239 و240 موجبـات وعقود لتحقق شرط الإلغاء بسبب تخلف المدعى عليه الإرادي عـن دفع قسط 1997/10/15 كما تطالب المدعية المدعى عليـه بإعـادة الشقة موضوع المبيع اليها مع تجهيزاتها الثابتة وإلزامه بدفع العطـل والضرر لاعادة الشقة إلى ما كانت عليه والتعويض عن حرمانها من الانتفاع بالشقة ودفع بدل المثل عن اشغاله الشقة.

وحيث ان المدعية تبرر طلبها بأنها تملك القسم 15/1 المفرز عن العقار /4441/ المزرعة وهو عبارة عن شقة سكنية فـي الطـابق الرابع، وبتاريخ 96/10/15 باعت المدعية هذه الشقة للمدعى عليـه ضمن شروط محددة وسلمته الشقة.

وحيث <u>ان المدعية تدلي بأن العقد حدد ثمن الشقة وكيفية تـسديده ضمن مواعيد محددة وورد في البند السابع من الاتفاق انه في حـال عدم تسديد المدعي عليه للقسط الثاني من الثمن المـستحق بتـاريخ 1997/10/15 في الموعد المحدد يلغي العقد حتما على مـسؤوليته دون حاجة لإنذار أو مراجعة قضائية.</u>

وحيث ان المدعية تدلي أيضا بأن المدعى عليه تخلف عن تـسديد القسط المستحق بتاريخ 1997/10/15 مما يستوجب تطبيق احكـام

البند السابع من الاتفاق خاصة لجهة إلغاء العقد حتما على مسؤولية المدعى عليه.

وحيث ان المدعية تدلي بأن شروط إلغاء العقد الحكمي أصبحت متوفرة وقد أنذرت المدعى عليه وطالبته بإعادة تسليمها الشقة وفقا للاتفاق ودفع العطل والضرر المحدد في الاتفاق.

وحيث ان المدعى عليه طلب رد الدعوى لعدم صحتها وعدم قانونيتها.

وحيث ان المدعى عليه يبرر طلبه بأنه اشترى الشقة موضوع الدعوى من المدعية بثمن محدد سدد قسما منه وتعهد بستديد الرصيد ضمن مواعيد محددة وقد تعمدت المدعية عند التوقيع على العقد إيهام المدعى عليه بخلو الشقة من أي حق عيني أو عبء مالي وتبين له بعد ذلك وجود إشارة تأمين لمصلحة البنك السعودي اللبناني وانطلاقا من هذا السبب وخوفا على حقوقه المعرضة للخطر مارس حقه بحبس رصيد الثمن سندا للمادة 470 موجبات وعقود.

وحيث ان المدعى عليه يدلي بأنه تمّ توقيع ملحق لاتفاقية البيع تم الاتفاق بموجب هذا الملحق على تأجيل استحقاق القسط تاريخ 1997/10/15 لغاية 1998/4/15 لقاء فائدة قبضتها المدعية في حينه وتمديد مهلة الإيفاء يعتبر بحد ذاته تنازلاً من المدعية عن الإلغاء الحكمي خاصة وان نصوص ملحق العقد لم تلحظ نتائج الإلغاء الحكمي كما ورد في الاتفاقية مما يعني ان البند السابع من الاتفاقية المتعلق بالإلغاء الحكمي اصبح لاغياً ويقتضي في هذه الحالة

الرجوع إلى الأحكام العامة المنصوص عنها في المادة 241 موجبات وعقود.

وحيث يقتضي بحث مطالب المدعية على ضوء إدلاءات الفريقين والمستندات المبرزة.

وحيث من الثابت ان المدعية والمدعى عليه وقّعا بتاريخ 1996/10/15 عقد بيع باعت بموجبه المدعية المدعى عليه كامل القسم 15/1 من العقار /4441/ المزرعة لقاء ثمن قدره 325 ألف دولار اميركي.

وحيث ان فرقاء عقد 1996/10/15 حددا كيفية تسديد الثمن فنصت المادة الرابعة على ان يتم تسديد مبلغ مئة وعشرة آلاف دولار اميركي فور التوقيع على العقد ومبلغ مئة وخمسة عشر الف دولار تدفع بتاريخ 1997/10/15 ومبلغ قدره ستون الف دولار يدفع بتاريخ 1998/10/15 والرصيد وقدره أربعون الف دولار اميركي يدفع بتاريخ 1999/3/15.

وحيث من الثابت أيضا ان العقد نص على تسليم المبيع للمشتري وهذا ما تمّ فعلا.

وحيث وفقا للمادة السادسة من اتفاق 1996/10/15 يجري تسجيل ونقل ملكية المبيع على اسم الفريق الثاني اي المدعى عليه عند تسديد رصيد الثمن المستوجب في 99/3/15 وبالتزامن مع هذا التسديد على ان تكون الصحيفة العينية عند التسجيل خالية من اية اشارة حجز أو دعوى أو تأمين أو رهن.

وحيث وفقا للمادة السابعة من اتفاق 1996/10/15 في حال عدم تسديد الفريق الثاني للقسط الثاني المستحق تاريخ 1997/10/15 في الموعد المحدد يلغي هذا العقد على مسؤوليته دون حاجة لإنـــذار أو مراجعة قضائية واتفق الفريقان على الإعفاء من الإنذار ومن التدخل القضائي سنداً للفقرة الأخيرة من المادة 241 موجبات وعقود.

وحيث ان ما ورد في المادة السابعة مـــن اتفـــاق 1996/10/15 لجهة نتائج دفع قسط 1997/10/15 في الموعد المحدد يعتبر إلغـــاء حكيماً للعقد دون مراجعة القضاء.

وحيث ان بند الإلغاء الحكمي ينطبق على نص الفقرة الأخيرة من المادة 241 موجبات وعقود التي نصت على انه يحـــق للمتعاقـــدين الاتفاق على ان العقد عند عدم التنفيذ يلغي حتما بدون واسطة القضاء وهذا الشرط لا يعني عن إنذار يقصد به إثبات عدم التنفيـــذ ويمكـــن الاتفاق على عدم وجوب تلك المعاملة وحينئذ يتحتم ان يكـــون البنـــد الذي يعفي من التدخل القضائي ومن الإنذار مصوغاً بعبارة جازمـــة وصريحة.

وحيث ان هذا النص ينطبق على ما ورد في المادة الـــسابعة مـــن اتفاق 1996/10/15 الذي نص على الإلغاء الحتمي للعقد دون حاجة للإنذار وبدون تدخل القضاء.

وحيث تجدر الإشارة إلى ان الإلغاء الحكمي دون الرجـــوع إلـــى القضاء لا يحول دون تحقق المحكمة من انطباق موقف طالب الإلغاء على أحكام القانون وتوفر شروط الإلغاء الحكمـــي وعلـــى الأخـــص

التثبت من تنفيذ طالب الإلغاء موجباته واثبات تأخر المدين عن التنفيذ لأن الإلغاء الحكمي لا يتم إلا اذا تأخر المدين عن تنفيذ العقد.

وحيث ان المدعى عليه يدلي بأنه بعد استحقاق قسط 1997/10/15 الذي ورد فيه نص الإلغاء الحكمي للعقد وقع مع المدعية ملحقاً لاتفاقية البيع تم الاتفاق بموجبه على تأجيل استحقاق القسط تاريخ 1997/10/15 لغاية 1998/4/15 لقاء فائدة قبضتها المدعية في حينه وتمديد مهلة الإيفاء يعتبر بحد ذاته تنازلاً من المدعية عن الإلغاء الحكمي ويعبر عن إرادتها باستمرار العلاقة التعاقدية.

وحيث ان المدعى عليه يدلي بأن نصوص ملحق الاتفاقية اقتصرت على تأجيل الدفع ولم يحدد الملحق نتائج عدم الدفع بتاريخ الاستحقاق الجديد كما فعلت المادة 7 من عقد البيع وبالتالي لم يعد بالإمكان تطبيق بند الإلغاء الحكمي الوارد في المادة السابعة من العقد.

وحيث من الثابت ان المدعية والمدعى عليه وقّعا بتاريخ 1997/12/11 ملحقا لاتفاقية البيع العقاري الموقعة بينهما وورد فيها تأجيل استحقاق قسط 1997/10/15 ستة اشهر لغاية 98/4/15 على ان يتحمل الفريق الثاني فائدة محددة.

وحيث يقتضي معرفة ما اذا كان ملحق اتفاقية 1996/10/15 قد عدّل اتفاقية 1996/10/15 خاصة لجهة البند السابع من هذا الاتفاق المتعلق بالإلغاء الحكمي للاتفاقية.

وحيث يتبين من البند السابع من اتفاقية 1996/10/15 انه يتعلق بحالة عدم تسديد المدعى عليه للقسط الثاني تاريخ 1997/10/15 في موعده والنتائج المترتبة على عدم التسديد ومن هذه النتائج إلغاء العقد حتماً على مسؤولية المدعى عليه دون حاجة لإنذار أو مراجعة قضائية.

وحيث ان المدعى عليه لم يسدد القسط الثاني في موعده بتاريخ 1997/10/15.

وحيث يحق في هذه الحالة للمدعية تنفيذ الاتفاق واعتبار العقد لاغياً على مسؤولية المدعى عليه.

وحيث ان المدعية لم تمارس حقها بل أعطت المدعى عليه فرصة أخرى لتسديد المبلغ بموعد جديد تم الاتفاق عليه بموجب ملحق لاتفاقية البيع.

وحيث ان ملحق اتفاقية البيع عطف على الاتفاقية الموقعة بتاريخ 1996/10/15 مما يعني ان هذه الاتفاقية بكافة بنودها ما زالت سارية المفعول باستثناء ما ورد في الملحق.

وحيث ان ما ورد في ملحق الاتفاقية يتعلق فقط بتأجيل القسط المستحق في 97/10/15 لمدة ستة اشهر لغاية 1998/4/15 لقاء فائدة محددة يتحملها المدعى عليه وعلى هذا الاساس تم الاتفاق على تأجيل استحقاق قسط 1997/10/15.

وحيث ان ما تم في ملحق العقد تاريخ 1997/12/11 يتعلق فقط بتأجيل استحقاق قسط 1997/10/15 لمدة ستة اشهر اما باقي بنـــود البند السابع من عقد 1996/10/15 فلم يطرأ عليها أي تعـــديل لأن الهدف من ملحق العقد لم يكن تعديل بنود الاتفاق وإنما تأجيل تـــاريخ استحقاق إحدى الدفعات.

وحيث بإمكان المدعية حتى بدون اتفاق تأجيل استحقاق أي قـــسط بموافقتها عن طريق عدم المطالبة به بتاريخ استحقاقه دون ان يـــؤثر ذلك على حقوقها خاصة حقها بإلغاء العقد بدون إنذار وبدون تـــدخل القضاء.

وحيث ان عطف فرقاء ملحق العقد على عقد 1996/10/15 يعني اعترافا منهم بسريان كافة بنود هذا العقد.

<u>وحيث يقتضي تفسير ملحق العقد وفقاً لمضمونه.</u>

وحيث ان ملحق العقد تاريخ 97/12/11 لم يتعرض للبند الـــسابع من اتفاقية 96/10/15 ولم يلغ هذا البند وانما اجل اســـتحقاق قـــسط 1997/10/15 لمدة ستة اشهر مما يعني انه بعد انقضاء مهلة الستة اشهر يعود الفرقاء إلى عقد 1996/10/15 بكافة بنوده ومفاعيله بعد ان تم تأجيل الاستحقاق المحدد في البند السابع من الاتفاقية.

وحيث ان البند السابع بكامله خاصة لجهة تنـــازل المدعيـــة عـــن الإلغاء الحكمي للعقد يستوجب تنازلا صريحا من قبـــل المدعيـــة أو تنازلاً ضمنياً يستفاد من أقوال وأفعال وتصرفات تدل عليه.

وحيث لا يوجد أي تنازل صريح عن مفاعيل البند السابع من اتفاقية 1996/10/15 كما لا يوجد أي تنازل ضمني لان ما تم هو تأجيل استحقاق قسط معين إلى فترة لاحقة دون التنازل عن مفاعيل عدم الدفع بتاريخ الاستحقاق الجديد.

وحيث خلافاً لأقوال المدعى عليه فإنه لم يكن من حاجة لأن يلحظ ملحق العقد نتائج عدم الدفع في الموعد الجديد وبالتالي لم يكن من حاجة للنص على الإلغاء الحكمي في ملحق العقد لأن هذا الملحق عطف على اتفاقية 1996/10/15 مما يعني العودة إلى بنود هذه الاتفاقية في حال عدم الدفع في الموعد الجديد ومن هذه النتائج نص الإلغاء الحكمي للعقد.

وحيث يستفاد من كل ذلك ان ملحق اتفاقية العقد عدل فقط تاريخ استحقاق قسط 1997/10/15 وأجّله ستة اشهر لغاية 98/4/15 دون ان يعدّل في مفاعيل عدم الدفع بالتاريخ الجديد وبالتالي يكون قد أبقى على المفاعيل الواردة في البند السابع من اتفاقية 96/10/15 لجهة الإلغاء الحكمي دون إنذار ودون تدخل القضاء.

وحيث تكون إدلاءات المدعى عليه المسندة على ملحق اتفاقية البيع مستوجبة الرد لعدم قانونيتها.

وحيث ان المدعى عليه يدلي بأن الدعوى مردودة عملاً بأحكام المادة 470 موجبات وعقود التي تجيز له حبس الثمن عنما يصبح حقه مستهدفا لخطر قريب.

وحيث ان المدعى عليه يدلي بأنه اشترى القسم موضوع الـدعوى ودفع جزءا كبيرا من ثمنه ولكنه تبين له ان المدعية اخفت عنه وجود تأمين على القسم المباع له لمصلحة البنك السعود اللبناني ويحق لـه حفاظا على مصالحه حبس الثمن لحين فك التأمين.

وحيث ان المدعى عليه يدلي بأن المدعية أوهمتـه بـأن القـسم موضوع الدعوى خال من أية أعباء ولم تخبره بوجود تأمين لمصلحة البنك.

وحيث خلافاً لأقوال المدعى عليه فأنه لا يوجد أي إثبات علـى ان المدعية أوهمته بأن الشقة خالية من أي حق عيني أو عبء مـالي أو تأمين.

وحيث من جهة أولى ان المدعية لم تصرح في العقد بـأن الـشقة خالية من أية أعباء أو تأمين.

وحيث من جهة ثانية ان لقيود السجل العقاري القوة الثبوتية ولهـا الطابع العلني ويمكن لكل شخص الإطلاع علـى صـحيفة العقـار لمعرفة الوقوعات الموجودة عليه.

وحيث كان بإمكان المدعى عليه الإطلاع على صحيفة القسم الذي يريد شراءه لمعرفة الوقوعات الموجودة عليه وقد فعل ذلك فعلا ولكن بعد توقيع عقد البيع وكان بإمكانه ان يقوم بهذا الإجراء قبـل عقـد البيع.

وحيث من جهة ثالثة ان اتفاق 96/10/15 نص في البند السادس منه على انه يجري تسجيل ونقل ملكية المبيع على اسم الفريق الثاني أي المدعى عليه في الدوائر المختصة عند تسديد رصيد الثمن المستحق بتاريخ 99/3/15 على أن تكون الصحيفة العينية عند التسجيل خالية من أية إشارة حجز أو دعوى أو تأمين أو رهن.

وحيث ان هذا النص يعني ان المدعية كانت على علم بوجود إشارات وتعهدت بشطبها عند التسجيل لأنها تعهدت بأن تكون الصحيفة خالية من أية إشارة عند التسجيل.

وحيث لو كانت صحيفة العقار خالية من أية إشارة عند البيع لما كان من موجب للتعهد الذي أخذته المدعية على عاتقها لجهة خلو صحيفة العقار من أية أعباء عند التسجيل.

وحيث لو أرادت المدعية إخفاء أية أعباء أو تأمين لما تعهدت بأن تكون صحيفة العقار خالية من أية أعباء عند التسجيل.

وحيث ان البند السادس قد أشار إلى الشروط العامة واستعمل كلمة رهن أو تأمين من دون التعريف إلا ان ما ورد في هذا البند ملزم لمن تعهد به سواء كان النص عاما أو خاصا واستعمال النص العام فيه حماية للمشتري لأنه شامل ومطلق بخلاف النص الذي يشير إلى اعباء أو إشارات محددة.

وحيث بصرف النظر عن الصيغة العامة الواردة في البند السادس من اتفاقية 96/10/15 فإنها ملزمة لمن تعهد بمضمونها أي المدعية في الدعوى الراهنة.

وحيث لا يحق للمشتري حبس كامل الثمن اذا كان البائع قد اخــذ على عاتقه تسجيل المبيع خاليا من أي عــبء أو تــأمين أو دعــوى خاصة اذا كان بإمكان المشتري حبس دفعات أخرى من الثمن تستحق قبل التسجيل وتكون موازية لقيمة التأمين.

وحيث ان عقد البيع نص على ان يدفع المدعى عليه مبلــغ مئــة وعشرة آلاف دولار اميركي فور التوقيع على العقــد ومبلــغ مئــة وخمسة عشر الف دولار اميركي بتاريخ 1997/10/15 مــع ربــط عدم تسديد هذا المبلغ بالإلغاء الحكمي للعقد ومبلغا قدره ستون الــف دولار اميركي بتاريخ 1998/10/15 ومبلغا قــدره أربعــون الــف دولار اميركي بتاريخ 99/3/15 وهو التاريخ المحدد للتسجيل.

وحيث كان بإمكان المدعى عليه حبس الدفعات التي تستحق فــي 98/10/15 و99/3/15 وقيمتها تغطي قيمة التأمين اما ان يحــبس الثمن المستحق بتاريخ 97/10/15 والمرتبط ببند إلغاء حكمي للعقــد فان ذلك يدل عن سوء نيته خاصة وان المدعية تعهدت بشطب جميع الإشارات المدونة على صحيفة القسم المباع قبل تسجيله علــى اســم المشتري.

وحيث إضافة إلى ذلك ان شروط حق حبس الثمن غير متوفرة <u>اذ يشترط لحبس الثمن من قبل المشتري وقــوع تعــرض أو ظهــور تعرض لحقوق المشتري وان لا يكون عالما بذلك يوم التعاقد.</u>

وحيث ان حقوق المشتري لم تكن معرضة للخطر بتاريخ استحقاق قسط 97/10/15 في موعده الأصلي وفي موعده الجديد لأنه كــان

بإمكان المشتري رد هذا التعرض – على فرض صحته – عن طريق حبس الدفعات اللاحقة وهي كافية لرد التعرض المتمثل بوجود التأمين على الشقة.

وحيث من جهة أخرى ان المشتري كان على علم أو يفترض ان يكون على علم أو كان بإمكانه ان يعلم بوجود التعرض لأن هذا التعرض المتمثل بتأمين على الشقة موضوع الدعوى مسجل على صحيفة القسم المباع وقيود السجل العقاري لها الطابع العلني ويمكن للجميع الإطلاع عليها وكان بإمكان المشتري الإطلاع على هذه القيود قبل الشراء لا ان يطلع عليها بعد توقيع العقد.

وحيث يستفاد من كل ما تقدم انه لا يحق للمدعى عليه حبس الثمن لعدم توفر شروط الحبس وبالتالي فان عليه تحمل نتائج عدم تسديده قسط 97/10/15 في موعده الجديد وفقا لملحق العقد.

وحيث وفقا للمادة السابعة من اتفاق 96/10/15 في حال عدم تسديد الفريق الثاني أي المدعى عليه للقسط الثاني المستحق بتاريخ 1997/10/15 في الموعد المحدد يلغى العقد حتما على مسؤوليته دون حاجة لإنذار أو مراجعة قضائية.

وحيث ان المدعى عليه لم يسدد القسط الثاني الذي استحق بتاريخ 97/10/15 وتم تأجيل استحقاقه بملحق العقد إلى ستة أشهر لغاية 98/4/15.

وحيث ان عدم تسديد المدعى عليه للقسط الثاني في موعده الجديد بدون أي مبرر قانوني يؤدي إلى إلغاء العقد على مسؤوليته إنفاذاً لبنود العقد.

وحيث يقتضي تأسيساً على ما تقدم اعتبار عقد 96/10/15 الموقع بين المدعين والمدعى عليه لاغياً على مسؤولية هذا الأخير سندا لاحكام المادة 241 موجبات وعقود.

وحيث ان المدعية تطالب بإلزام المدعى عليه بإعادة الشقة موضوع الدعوى اليها مع التجهيزات الثابتة على ان تكون شاغرة وخالية من أي شاغل.

وحيث ان المدعية سلمت المدعى عليه الشقة موضوع الدعوى.

وحيث يقتضي بعد إلغاء اتفاقية البيع تاريخ 96/10/15 على مسؤولية المدعي عليه إلزامه بإعادة الشقة موضوع النزاع إلى المدعية شاعرة وخالية من أي شاغل مع التجهيزات الثابتة التي ادخلها المدعي عليه للشقة وذلك عملاً بالمادة السابعة من اتفاقية 1996/10/15.

وحيث ان المدعية تطالب بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ /76510/ دولار اميركي يمثل بدل العطل والضرر بإعادة الشقة إلى ما كانت عليه قبل العقد وتعويضها عن حرمانها من الانتفاع بالشقة طيلة المدة التي شغلها المدعى عليه دون حق ودون سبب قانوني لغاية 98/10/15 كما تطالب بإلزام المدعى عليه بدفع بدل العطل والضرر عن المدة اللاحقة لتاريخ 98/10/15.

وحيث يتبين من اتفاقية 96/10/15 أنها حددت بدل العطل والضرر العائد للمدعية في حال إلغاء العقد.

وحيث وفقاً للمادة السابعة من اتفاقية 96/10/15 في حال إلغاء العقد على مسؤولية المدعى عليه يقتضي إعادة تسليمالشقة للمدعية وعلى هذه الأخيرة إعادة مبلغ قدره ستون الف دولار اميركي إلى المدعى عليه من اصل المبلغ المدفوع منه ويحتفظ الفريق الأول أي المدعية لنفسه بمبلغ أربعين الف دولار اميركي على سبيل بدل العطل والضرر.

وحيث يستفاد من هذا النص ان فرقاء عقد 96/10/15 حددوا بدل العطل والضرر المتوجب على المدعى عليه في حال إلغاء العقد على مسؤوليته.

وحيث ان تعيين قيمة بدل العطل والضرر يكون وفقا للمادة 259 موجبات وعقود بواسطة القاضي أو بنص قانوني أو باتفاق بين المتعاقدين.

وحيث وفقا للمادة 266 موجبات وعقود للمتعاقدين أن يعينوا مقدما في العقد أو في صك لاحق قيمة بدل العطل والضرر في حالة تخلف المديون عن تنفيذ موجباته.

وحيث ان فرقاء عقد 96/10/15 حددوا قيمة بدل العطل والضرر في حال إلغاء العقد على مسؤولية المدعى عليه.

وحيث ان حق المدعية بالعطل والضرر يقتصر على المبلغ المحدد بالاتفاق لان نيتهم انصرفت إلي تحديد بدل العطل والضرر مسبقا.

وحيث لا يحق للمدعية المطالبة بمبالغ تفوق المبالغ المحددة في اتفاق 96/10/15.

وحيث ان اتفاق 96/10/15 حدد بدل العطل والضرر بمبلغ اربعين الف دولار اميركي وهذا المبلغ يشمل كل الضرر اللاحق بالمدعية.

وحيث يقتضي تاسيسا على ما تقدم رد طلب المدعية بالمبالغ التي تطالب بها خلافا لاتفاقية البيع.

وحيث لم تعد من فائدة لبحث باقي المطالب والأسباب الزائدة أو المخالفة ويقتضي ردها.

ثانياً: في الدعوى المقابلة:

حيث ان المدعى عليه طلب في ادعائه المقابل الحكم بتسجيل القسم موضوع الدعوى على اسمه.

وحيث ان هذا الطلب اصبح مردودا وبدون موضوع بعد ان قررت المحكمة إلغاء العقد على مسؤولية المدعى عليه ويقتضي بالتالي رد الادعاء المقابل لانتفاء موضوعه.

وحيث لم تعد من فائدة لبحث باقي المطالب والأسباب الزائدة أو المخالفة الواردة في الادعاء المقابل.

لذلك،

تحكم بالاتفاق:

أولاً: بإلغاء عقد 96/10/15 الموقع بين المدعية والمدعى عليه على مسؤولية هذا الأخير سنداً لأحكام المادة 241 موجبات وعقود.

ثانياً: إلزام المدعى عليه بإعادته الشقة موضوع الدعوى إلى المدعية شاغرة وخالية من أي شاغل مع التجهيزات الثابتة التي ادخلها إلى الشقة.

ثالثاً: رد طلب المدعية بالعطل والضرر الزائد عن بدل العطل والضرر المحدد بالاتفاق وقدره اربعون الف دولار اميركي.

رابعاً: تضمين المدعى عليه رسوم ومصاريف وأتعاب الادعاء الأصلي، ورد باقي المطالب والأسباب الزائدة أو المخالفة.

خامساً: رد الادعاء المقابل على ضوء نتيجة الدعوى الأصلية وبالتالي لم يعد بالإمكان إجابة طلب المدعى عليه بالتسجيل بسبب إلغاء العقد على مسؤوليته.

سادساً: رد باقي المطالب والأسباب الزائدة الواردة في الادعاء المقابل وشطب إشارته عن صحيفة القسم 15/1 من العقار /4441/ المزرعة وابلاغ أمانة السجل العقاري في بيروت لانفاذ هذا الشطب وتضمين المدعى عليه مقابلة رسوم ومصاريف وأتعاب الادعاء المقابل.

(محكمة الدرجة الاولى في بيروت – الغرفة الخامسة – الرئيس طقوش – المستشاران: ابي راشد وزين. قرار رقم 1140 تاريخ 1999/7/8 – دعوى رمضان / الزين).

* * *

6- بند إلغاء حكمي صريح:

انتفاء تسديد اي سند مستحق

* * *

التنفيذ الجزئي للموجب الاصلي المتمثل بتسديد جزء من ثمن المبيع

* * *

.. تحقق شرط الالغاء الحكمي:

إعلان الالغاء الحكمي لعقد البيع على مسؤولية الشاري

* * *

المبدأ في البند الجزائي هو ثباته وعدم الحق في تعديله

حيث من الثابت بصورة عقد البيع تاريخ 1999/6/1 المبرزة في الملف، ان المدعي محمود محمد شيت، كان قد باع في العام 1999، من المدعى عليه محمد صبحي سليم، القسم رقم 16 بلوك A من العقار رقم 28 الحدث، بمبلغ وقدره مئة الف د.أ؛

وحيث يطلب المدعي الغاء ذلك العقد، عملاً بالبند الخامس منـــه، وعلى مسؤولية المدعى عليه، ناسباً إلى هذا الاخير الإخلال بموجب دفع الثمن؛

وحيث أن المدعى عليه ينفي في لوائحه هذا الإخلال، ويدلي مقابلة بوجوب رد الدعوى لسبب ان المدعي البائع لم ينفذ موجباتـــه علـــى النحو المتفق عليه، ويأخذ عليه انه سلمه الطابق المبيع وهـــو مفـــرز شقة واحدة عوض شقتين؛

وحيث وفي ضوء هذه المنازعة – التذرع التي يدلي بها المـــدعى عليه، ترى المحكمة انه يقتضي اول ذي بدء الفصل فيمـــا اذا كـــان موضوع الموجب الملقى على عاتق المدعي يتمثل بتسليم ذلك الطابق إلى المشتري مفرزا إلى شقتين ام شقة واحدة؛

وحيث من عودتها إلى الاوراق كافة التي ينطـــوي عليهـــا ملـــف القضية الحاضرة تجد هذه المحكمة فيها ما يثبت انه وبعد انعقاد تلك الرابطة التعاقدية المنطوية على ان يكون الطابق المبيع مفرزا إلـــى شقتين، توافق الطرفان على ان يفرز هذا الطابق شقة واحـــدة علـــى النحو القائم راهنا، وقد تجسد وتوثق توافقهما هذا بعبـــارة صـــريحة: ("أجري هذا التعديل والتفصيل حسب رغبتي وعلى مسؤوليتي وعلى هذا وقعت") جرى إدراجها على خريطة ذلك الطابق ثم صار تذييلها بتوقيع المدعى عليه، وهي تنطق بما مفاده بأن هذا الاخير قد ارتضى هذا التعديل، بل هو من طلبه في الاصل؛

وحيث وفضلا عن وضوح وصراحة هذه العبارة الاخيرة وما لها من مدلول، فإن النتيجة اعلاه مؤيدة ايضا بالقرينة المستمدة من استلام المدعى عليه للمبيع "حين انتهاء اعمال البناء" دونما اي تحفظ على حالة أو معارضة في امر كونه شقة واحدة فقط مستغرقة لكامله، ثم قام بإشغاله بعد ان اجرى فيه ما استلزمه الامر من اعمال تجهيز وتأثيث قبل ان يعمد بعدها إلى تأجيره من الغير (يراجع محضر استجوابه، وافادته المدرجة في محضر التحقيق الاولي المبرزة ربطا باللائحة المقدمة من المدعي تعليقا على الاستجواب)؛

كما تؤيدها ايضا القرينة الاخرى المستمدة من استمرار المدعى عليه في دفع الاقساط المتوجبة عليه من رصيد الثمن لسنين بعد ذلك الاستلام؛

كما يؤيدها اخيرا مدلول ما ادلى به بمعرض استجوابه من ان مرد الخلاف الذي عاد واستجد بينه وبين المدعي يعود إلى تشييد الاخير لبناء بالقرب من البناء الكائن فيه ذلك الطابق المبيع، مما يستفاد منه أنه لم ينشأ بين الطرفين اي خلاف بمناسبة أو بنتيجة عملية الافراز وما رشح عنها وان المدعي لم يكن عندها في موقع المخل بموجباته؛

وحيث وفي عطف على مجمل ما سيق اعلاه فيما خص مسألة الافراز هذه وحقيقة موضوع موجب المدعي، يتحتم الخلوص إلى انه، وبعد تنظيم عقد البيع المذكور، طرأ تعديل على موضوع العقد برضى الطرفين وجرى توثيقه على الخريطة ثم صار ترجمته على ارض الواقع وتمثل بافراز الطابق شقة واحدة عوض شقتين؛

وحيث وامام هذا كله تنتفي الصحة عما ادلى به المدعى عليه، في لوائحه، لجهة إخلال المدعي في تسليم المبيع على النحو المتفق عليه كشقتين مفرزتين لكل منهما صك بملكيتها، ويمسي ما استند اليه تبريرا لطلبه رد الدعوى مستوجب الاهمال لعدم الصحة ولعدم الجدية؛

وحيث يتعين بعد ما تقدم البحث في مسالة الإخلال بموجب الدفع المنسوبة إلى المدعى عليه، وما يترتب وينبني عليها، عقداً وقانوناً، في حال ثبوتها؛

وحيث ومن العودة إلى صورة الكتاب المبرز في الملف والصادر بتاريخ 2006/11/28 عن بنك بيروت يتبين ان المدعى عليه المشتري قد توقف عن الدفع – وهو ما فتئ بطبيعة الحال – في وقت ما زال فيه مدينا بمبلغ كبير من اصل ثمن المبيع؛

وحيث وحتى اذا ما صار غضٌ الطرف عن ان العقد كان واضحا لجهة وجوب دفع كامل الرصيد بتاريخ اقصاه "حين صدور صك الشقة"، وعن ان هذا الاجل قد حل بتاريخ 2000/12/23 (تاريخ قيد المبيع كحق مختلف)، واذا ما صار التسليم جدلاً بأن الطرفين قد توافقا بعد حلول ذلك الاجل على آلية لتقسيط الثمن وفقا لما هو وارد في كتاب بنك بيروت المومأ اليه آنفا، يبقى ان المدعى عليه المشتري قد اخل بهذه الآلية الاخيرة، ولم يلتزم بما تفرضه، اذ توقف كيفيا وبلا سند أو مبرر عن الدفع ناكلاً بالتالي بموجباته العقدية؛

وحيث، واكثر من ذلك، وعلى فرض ان الرابطة التعاقدية لم تشتمل ابداً على آلية لدفع رصيد الثمن أو تحديد مهلة معينة للايفاء، فإن هذا لا يعني ان للمشتري الحق في التوقف عن الدفع أو التراخي في اتمام موجبه إلى الحين الذي يرتاح فيه مزاجه أو تنعقد فيه عزيمته أو تتحقق فيه مصلحته أو تتجه إلى ما ذكر رغبته، اي إلى متى شاء؛ اذ من نافل القول إن للبائع المتمم لموجباته العقدية ان لجهة انجاز البناء أو لناحية التسليم بعد الافراز، كامل الحق باستيفاء الثمن كاملاً بعد انصرام مهلة معقولة على نشأة تلك الرابطة التعاقدية وإنفاذه لموجباته كافة وفقا لما هو متفق عليه عقدا؛

وحيث من الثابت ان المدعى عليه قد استلم المبيع فور الفراغ من انجاز عملية بنائه، كما من الثابت ايضا ان المدعي قد أتم عملية الافراز وفقا لما صار الاتفاق عليه بين الطرفين واضحى للمبيع صك ملكية خاص به اعتبارا من تاريخ 2000/12/23؛

وحيث ترى المحكمة ان الزمن الفاصل ما بين فراغ المدعي البائع من انفاذ موجباته، وتقديم الدعوى الحاضرة – الذي ناهز زهاء الست سنوات – يحقق، وبقوة، حالة المهلة المعقولة المحكي عنها اعلاه؛

وحيث ان توقف المدعى عليه وامتناعه الكيفي وغير المسند أو المبرر عن دفع رصيد الثمن، على الرغم من مضي طيلة ذلك الوقت، يشكل إخلالاً فاضحاً بموجباته العقدية؛

وحيث ان هذا الإخلال يحقق الحالة المنصوص عليها في البند "خامساً" من ذلك العقد الرابط بين الطرفين، الناطقة بما حرفيته: "اذا

استحق سند ولم تدفع قيمته يحق للفريق الاول ان يعتبر العقد ملغى حكما على مسؤولية الفريق الثاني دون توجب الانذار وبدون تدخل القضاء..."؛

وحيث ان البند "خامسا" المذكور اعلاه، بما يتضمنه من عبارات جازمة وصريحة، انما يجعلنا بمعرض بند الغاء حكمي ينسجم مع نص المادة 241 من قانون الموجبات والعقود، اتفق بموجبه الفريقان على الغاء العقد حتما عند إخلال المشتري بموجب الدفع، دون داع لاستيفاء معاملة الانذار أو لحصول الالغاء بواسطة القضاء؛

وحيث وفي ضوء كل ذلك يكون للمدعي البائع كامل الحق بأن يتقدم بمثل الدعوى الحاضرة وصولاً لإعلان تحقق حالة الالغاء الحكمي المنصوص عليها عقد والمرعية قانونا بالمادة 241 م.ع، طالما ان المدعى عليه المشتري غير مذعن للقانون والعقد ولم يتمم موجباته لناحية دفع الثمن؛

وحيث تكون حالة الالغاء الحكمي على مسؤولية المدعى عليه متحققة فوجب إعلانها تفعيلا لما تقدم، وبالتالي قبول الدعوى الراهنة الرامية إلى ذلك؛

وحيث ان تحقق حالة الالغاء الحكمي على النحو المبين آنفا له من النتائج، عملا بالمادة 240 من قانون م.ع، ما يؤدي إلى اعتبار العقد الملغى وكأنه لم ينعقد بتاتا فتعاد، مبدئيا، الحال إلى ما كانت عليه قبل التعاقد؛

وحيث وتبعا لهذه النتيجة الاخيرة يتعين البحث فيما اذا كان يقتضي، بالتزامن مع إعلان حالة الالغاء عملا بما لها من مفاعيل، إلزام المدعي بإعادة المبالغ المدفوعة له على حساب ثمن المبيع؛

وحيث ان البند "خامسا" من العقد المبرم بين الطرفين قد تناول هذه المسألة الاخيرة اي مصير المبالغ المدفوعة من اصل الثمن في ضوء تحقق الالغاء الحكمي. اذ نص على انه في حالة الالغاء الحكمي بفعل عدم دفع الرصيد"... يحتفظ الفريق الاول بجميع المبالغ المدفوعة له من الفريق الثاني كبند جزائي غير قابل للتعديل ودون حاجة لإثبات الضرر..."،

وحيث ترى المحكمة ان الفريقين ارادا، من وراء هذه الفقرة التي تضمنها البند "خامسا" المذكور، الاتفاق المسبق على مبلغ التعويض الواجب الحكم به على المشتري في حال إخلاله بموجبه دفع الثمن، عوض ترك المسألة إلى تقدير المحكمة، فيكون الامر قد تجاوز حد الإكراه على الدفع إلى التحديد المسبق للتعويض المتوجب عند الإخلال؛

وحيث ان التوصيف الصحيح لما هو وارد في ذلك البند يفضي إلى القول بأن ما ورد فيه يشكل بندا جزائيا ليس إلا يجد محله في الاعمال راهنا تبعا لثبوت الإخلال المذكور في جانب المشتري المدعى عليه؛

وحيث تجدر الاشارة هنا إلى انه لا يمكن الحكم بتخفيض قيمة تلك المبالغ عن طريق إلزام المدعي باعادة جزء منها، على اعتبار ان ما

ورد في البند خامسا المذكور وارد كبند جزائي وليس كغرامة اكراهية، ومن المعلوم ان المبدأ في البند الجزائي هو ثابته وعدم الحق في تعديله؛

علماً بأنه وحتى اذا ما صار الخلوص جدلاً إلى ان في الامر غرامة اكراهية وليس بنداً جزائيا، يبقى انه لا يمكن لهذه المحكمة الحكم بتخفيض قيمة ذلك المبلغ فتصنيف "البند الجزائي" على انه "غرامة اكراهية" لا يكفي بحد ذاته لاعطاء المحكمة سلطة التخفيض، اذ يبقى من اللازم، عملا بالمادة 266 من قانون م.ع، ان تكون هذه الغرامة "فاحشة" في مبلغها، وهو الامر الذي لا تجده المحكمة متحققا في الحالة موضوع القضية الحاضرة، اذ وعلى العكس تجد، انطلاقا من ماهية.

وحيث لا ترى المحكمة داعيا لإقران الحكم بصفتي المعجل التنفيذ والنافذ على أصله؛

وحيث ترى المحكمة أيخراً إلزام المدعى عليه بأن يدفع إلى المدعى مبلغ مليوني ل.ل. مقابل ما تكبّده هذا الاخير من مبالغ في سبيل تغطية أتعاب محاميه الوكيل؛

وحيث، في ضوء التعليل السابق، والنتيجة المنتهى اليها، لم يعد ثمة داع للبحث في سائر ما زاد أو خالف من مطالب وأسباب، أو لمزيد من البحث.

لذلك،

فانها تحكم بالاجماع:

اولاً: بإعلان إلغاء العقد المبرم بين طرفي النزاع الحاضر بتاريخ 1999/6/1، الذي بموجبه باع المدعي محمود محمد شيت من المدعى عليه محمد صبحي سليم القسم رقم 16 بلوك A من العقار رقم 28 منطقة الحدث العقارية، على مسؤولية هذا الاخير.

ثانيا: بإعلان حق المدعي بالاحتفاظ بالمبالغ المدفوعة له من أصل الثمن، إعمالاً للبند الجزائي الوارد في البند "خامسا" من ذلك العقد.

ثالثاً: بتضمين المدعى عليه النفقات كافة مع إلزامه بأن يدفع إلى المدعي مبلغ مليوني ل.ل. كتعويض عما تكبده هذا الاخير من مبالغ في سبيل تغطية أتعاب محاميه الوكل.

رابعا: برد كل ما زاد أو خالف.

(محكمة الدرجة الاولى في جبل لبنان – الغرفة الثالثة، الرئيس محمد وسام المرتضى – العضوان: لارا عبد الصمد ورالف كركبي. قرار صادر بتاريخ 2009/7/28 – دعوى شيت/ م. سليم).

* * *

7- بند فاسخ حكمي تبعاً لعدم تسديد بدلات مستحقة/ صلاحية القضاء المستعجل

* * *

يعود لقاضي الامور المستعجلة التحقق من توفر شروط تطبيق القانون

* * *

إن الفسخ طالما هو منصوص عليه في العقد فهو ملزم لفريقيه (أحكام المادة 241 م.ع)

حيث ادعت المستأنف عليها بداية بوجه المستأنفة لالزامها بأن تخلي المنتجع العائد لها والذي تشغل اقساما منه بموجب عقد استثمار بسبب تحقق بند فسخ حكمي بتخلفها عن تدسد بدلات مستحقة في مواعيدها فتقرر ذلك.

وحيث تدلي المستأنفة بوجوب فسخ الحكم المستأنف لعدم اختصاص قاضي الامور المستعجلة لتعلق النزاع باجارة مؤسسة سياحية تقع تحت احكام قانون المؤسسة التجارية أو قانون الايجارات ولعدم انطباق احكام المادة 241 موجبات وعقود على الدعوى اذ هي

تنص على الالغاء في حين ينص العقد وقضى الحكم المستأنف بالفسخ ولتوجب التطرق للاساس لحل النزاع الجدي القائم.

وحيث وبغض النظر عن طبيعة العقد الجاري بين الفريقين وما اذا كان عقد استثمار أو عقد ايجار وبغض النظر عن القانون الذي يخضع له، فانه يعود لقاضي الامور المستعجلة ولا يمتنع عليه، وفي العقود كافة التحقق من توفر شروط تطبيق القانون، وفي الواقع الراهن للدعوى في مدى توفر شروط تطبيق بند الفسخ الحكمي شرط ان يكون البند المذكور منطبقا علي احكام الفقرة الثالثة من المادة 241 موجبات وعقود وغير ملتبس فلا يحتاج إلي التفسير أو الفصل.

وحيث يكون ما ادلت به المستأنفة لجهة عدم اختصاص قضاء العجلة مستوجب الرد.

وحيث يرد تبعا لذلك ايضا ما ادلت به المستأنفة لجهة ان المادة 241 موجبات وعقود تنص على الالغاء لا على الفسخ الذي ينص عليه العقد، ذلك انه بغض النظر عن التسمية والخطأ الذي يقع فيه المشرع بالخلط بين التعبيرين في بعض الاحيان، فان الفسخ هو الغاء للمستقبل وان الفسخ طالما هو منصوص عليه في العقد فهو ملزم لفريقيه وتطبق عليه احكام المادة 241 موجبات وعقود الامر ينطبق علي كل العقود.

وحيث ولجهة بند الفسخ الحكمي الذي تتذرع به الجهة المدعية المستأنف عليها وتبني عليه دعواها، فإنه يتبين بالتدقيق في العقد انه ينص في بنده العاشر على ما حرفيته: "... ان عدم دفع اي قسط عند

استحقاقه يجعل من هذا العقد مفسوخا على مسؤولية الفريــق الثـــاني دون حاجة إلى حكم أو انذار".

وحيث ان العبارات الواردة تلك تحقق ما تنص عليه الفقرة الثالثــة من المادة 241 موجبات وعقود لجهة امكانية اتفاق الفرقاء علـــى ان العقد يفسخ حتما بدون حاجة إلى توجيه انذار أو تدخل القضاء، اذ ان اتفاق الفرقاء علي الاعفاء من الحكم القضائي يعني بوضوح اتفـــاقهم علي الاعفاء من التدخل القضائي، وفي مثل تلك الحالة لا يمتنع على قاضي الامور المستعجلة ملاحظة الفسخ المذكور والتحقق من تــوفر شروط تطبيقه للتحقق من وضعية الفرقاء ومن التعدي الناتج عنه من اي من الفرقاء على حقوق الفرقاء الآخرين.

وحيث وعلى الرغم من وضوح بند الفسخ الحكمـــي فـــي العقـــد وبغض النظر عن النزاع الدائر بين الفريقين حول البدلات المتوجبـــة ومدى استحقاقها، فإنه وبمقتضي احكام المادة 221 موجبات وعقـــود إن العقود المنشأة علي الوجه القانوني تلزم المتعاقدين. ويجب ان تفهم وتفسر وتنفذ وفاقا لحسن النية والانصاف والعرف.

وحيث ان تطبيق احكام بند الفسخ الحكمي يخضع لتلـــك الاحكـــام فكان يقتضي تطبيقه بحسن نية فلا يحق لأي فريق ان يطلب تطبيقـــه ما لم يكن حسن النية ولا يطبق البند المذكور آليا اذا تبين ان الفريق الممتنع عن التنفيذ كان حسن النية يستند في امتناعه إلي حـــق اولاه اياه القانون ويحول دون تطبيق الفـــسخ، ويعـــود لقاضـــي الامـــور المستعجلة التحقق من النية حسنها وانعدامها من حيث الظـــاهر فـــإذا

كان النزاع حولها جديا واحتاج إلى فصل وتطرق إلى الاساس، امتنع عن ذلك وابعد تطبيق البند المذكور حفظا للاساس وحفاظا على الاوضاع القانونية للفرقاء.

وحيث ان العقود ملزمة للفرقاء ببنودها كافة ويقتضي حسن النية تفسيرها وفقا لمجمل بنودها.

وحيث ينص العقد الجاري بين الفريقين في بنده الثالث عشر على ما حرفيته: "ان الفريق الثاني غير ملزم بتسديد بدلات الاستثمار في حالات القوة القاهرة التي تمنعه من الاستثمار أو تحول دون تحقيق غايته من هذا العقد".

وحيث يقتضي العمل بالبند المذكور في الوقت نفسه مع البند العاشر الذي ينص على الفسخ الحكمي.

وحيث ان المستأنفة تسند امتناعها عن تسديد البدلات إلى حصول قوة قاهرة حصلت عامي 2006 و2007 بأحداث امنية منعتها من الاستفادة من العقد أو من تحقيق الغاية منه واوقعتها في الخسارة.

وحيث ان الاحداث الامنية خلال العامين المذكورين، وفضلا عن انها معروفة من العامة، فهي غير منكرة من الجهة المستأنف عليها وان كانت الاخيرة تنازع في اثرها على تنفيذ العقد.

وحيث ان الجهة المستأنف عليها التي تنكر تأثير تلك الاحداث على تنفيذ العقد، وهي تستثمر اقساما غير مؤجرة من المستأنفة وفي المنتجع نفسه موضوع النزاع، سبق لها ووقعت على استمارة غير

منكرة توقيعها عليها موجهة إلى وزارة السياحة تدلي فيها بوقوعها في الخسارة نتيجة احداث السنتين المشار اليهما، فيكون تأثير تلك الاحداث على سير وتنفيذ الاستثمار جديا على الاقل ان لم يكن ثابتا من حيث الظاهر.

وحيث لا تجد المحكمة محلا للتوقف عند ما ادلت به المستأنف عليها من انها وقت الاستمارة تلك صوريا كون ذلك، على فرض صحته، لا ينفي على الاقل ظاهر الجدية عن النزاع.

<u>وحيث واذا كان العقد في الاصل ملزما للفرقاء بما لا يتيح للقاضي التدخل لاعادة التوازن في الحقوق والموجبات بغياب النص في التشريع اللبناني الذي يسمح بذلك، الا انه لا يمتنع على الفرقاء باتفاقهم الاعتداد بمثل تلك الحالات.</u>

وحيث ان فريقي العقد وبمقتضى البندين العاشر والثالث عشر من العقد وعلى ما سلفت الاشارة اليه اتفقا على حق المستأنفة المستأجرة المستثمرة بالتذرع بالقوة القاهرة لعدم توجب تسديد البدلات، فكان يحق ظاهرا للجهة المستأنفة التذرع بالسبب المذكور.

وحيث تمتنع المحكمة عن تقدير مدى تأثير القوة القاهرة المدلى بها ومدى انطباقها على احكام البند الثالث عش رمن العقد وما اذا كان الطارئ حال دون تحقيق الغاية من العقد لتعلق ذلك بالاساس، اكتفاء منها بتحققها من جدية النزاع.

وحيث وبعد ثبوت وجود القوة القاهرة واعتراف الجهة المستأنف عليها بواقع تلك القوة القاهرة على الاقل وبالنظر إلى جدية النزاع المثار لتلك الجهة، لا يكون امتناع المستأنفة عن تسديد البدلات مجردا من السبب ولا يكون النزاع الذي تثيره حول تلك الجهة خاليا من الجدية.

وحيث لا يكون الامتناع عن التسديد مجردا ظاهرا من السبب ومحققا لشروط بند الفسخ الحكمي ولاحكام الفقرة الاخيرة من المادة 241 موجبات وعقود على نحو واضح ويخلو من النزاع الجدي فلا يكون لقاضي الامور المستعجلة التدخل لتقرير الفسخ ان لم يثبت لديه بدون نزاع.

وحيث لا يغير في تلك النتيجة ادلاء الجهة المستأنف عليها بامتناع المستأنفة عن تسديد بدلات العام 2008 ايضا بدون ان تدلي تلك الجهة بوجود قوة قاهرة تستند اليها في الامتناع عن الدفع، ذلك ان المستأنفة ادلت وابرزت ما يثبت القاء الحجز تحت يدها من قبل الغير على تلك البدلات، وان المستأنف عليها لم يذكر ذلك وإن هي ادلت بصدور قرارات الحجز بعد سبق فسخ العقد حكما الامر الذي تم الرد عليه في موضعه.

وحيث وتأسيسا على مجمل ما تقدم ولعدم توفر شروط اعمال بند الفسخ الحكمي، بدون نزاع، لا يكون ثمة تعد من قبل المستأنفة المدعى عليها وكان يقتضي رد الدعوى ويكون الحكم المستأنف في

النتيجة المخالفة التي توصل اليها قد اخطأ في تقدير الوقائع وتطبيق القانون وامسى مستوجب الفسخ.

وحيث لم تعد من حاجة لبحث سائر ما اثير بما فيه طلب فتح المحاكمة إما لأنه يكون قد لقي الرد الضمني المناسب وإما لأنه يكون قد اصبح بدون موضوع.

لذلك،

نقرر بالاتفاق:

قبل الاستئناف شكلا وفي الاساس وفسخ الحكم المستأنف ونشر الدعوى والحكم مجددا بردها لعدم توفر شروطها واعادة التأمين الاستئنافي إلى المستأنفة وتضمين المستأنف عليها الرسوم والنفقات دون الحكم بالعطل والضرر ورد سائر الاسباب والدفوع والطلبات الزائدة أو المخالفة.

(محكمة الاستئناف المدنية في الشمال/ لبنان – الغرفة الرابعة – الرئيس خالد ذوده – المستشاران: حريص معوض وسانيا نصر. قرار رقم 513 تاريخ 2008/7/14).

* * *

8- تأخير في تنفيذ الموجبات الجزئية:

إن التأخير في تنفيذ الموجبات الجزئية لا يبرر طلب الغاء العقد كون النقص في التنفيذ ليس له من الشأن والاهمية ما يصوب إلغاء العقد

* * *

I- في الدعوى الأصلية:

حيث انه اتضح لهذه المحكمة، من كافة الأوراق المبرزة في الملف ان الطرفين المتنازعين، وهم أقرباء، اتفقا بموجب عقد المقايضة والملحق المذكور المؤرخين في 1983/1/12، على ان يبيع المدعي حصته في شركة "نيكوري ش.م.م." البالغة /2500/ حصة من اصل /5000/ حصة لمصلحة شريكه لقاء مبلغ /1400000/ل.ل. (بدل المقايضة مع الاسهم في العقارين /880/ و/893/ مزرعة يشوع) على ان يتحمل المدعى عليهما كافة ما يتوجب على الشركة من ديون وموجبات مهما كان نوعهما ومصدرها بما في ذلك ديون المصارف والدائنين الاخرين واشتراطات الضمان الاجتماعي والرسوم البلدية والعقارية، وعلى ان يستحصلا بمهلة /4/ اشهر من تاريخ نفاذ العقد على براءة ذمة من بنك بيروت والبلاد العربية ومن بنك التسليف الزراعي والعقاري لمصلحة المدعي (الفريق الثالث في العقد).

حيث انه ثبت بتقرير الخبير السيد فادي عبدالله ناصر الصفحة /10/ منه – ان الجهة المدعى عليها نفذت كافة بنود العقد الأساسية لناحية دفع الثمن البالغ /1400000/ل.ل. للمدعي على دفعتين: /500000/ل.ل. في 1983/2/10، و/900000/ل.ل. في 1983/9/30، ولناحية تحملها كافة موجبات والتزامات الشركة وتسديد الديون تجاه المصارف وسائر الدائنين إلا إنها لم تستحصل على براءة الذمة من المصرفين المذكورين: بنك بيروت والبلاد العربية، وبنك التسليف الزراعي والصناعي، ضمن المهلة المحددة لها في ملحق العقد المذكور أعلاه،

حيث ان المدعي يطالب في هذه الدعوى بإلغاء عقد البيع المؤرخ في 1983/1/12 واعادة الحال إلى ما كانت عليه سابقا لأن الجهة المدعى عليها لم تنفذ موجباتها العقدية المنصوص عليها في البندين (9) و(10) من العقد واستطرادا لعدم تنفيذ البند (7) منه ايضا.

حيث ان الجهة المدعى عليها تطالب بدورها برد الدعوى:

– لعدم دفع الرسم النسبي،

– ولعدم الادعاء على الشخص الذي اشترى وهو السيد حنا عادل رزق،

– ولعدم توجيه الإنذار المثبت لعدم التنفيذ،

– ولأنها نفذّت موجباتها الأساسية،

- ولأن عدم تنفيذ موجباتها الجزئية والثانوية كان حسب الظروف الأمنية وما سببتها من أضرار مادية بهما، فضلا عن عدم إلحاق أي ضرر بالمدعي،

حيث ان المحكمة، بهيئتها السابقة، قررت في 1993/12/7 (قرار رقم 93/77) ان هذه الدعوى، وفقا لموضوعها ومطلبهـا، تخضع للرسم المقطوع سندا للبند (6) من المادة (11) من قانون الرسوم القضائية،

حيث انه يبقى للمتضرر من هذا القرار حق الاستئناف طعنا بما تقرر مع الحكم النهائي،

حيث ان المحكمة، بهيئتها السابقة، كانت قد قررت، في القرار المذكور اعلاه، إدخال شركة نيكوري ش.م.م. والسيد حنا عادل رزق في هذه المحاكمة،

حيث ان المحاكمة جرت بوجه المقرر إدخالهما لاحقا، فيكون ما ادلي به لهذه الناحية في غير محله القانوني،

حيث ان الفقرة الرابعة من المادة /241/م.ع. أوجبت إرسال الإنذار الذي يقصد به إثبات عدم التنفيذ على وجه رسمي، واعتبرت ان شرط الإلغاء لا يغني عن الإنذار،

حيث انه يستفاد من منتهى احكام تلك الفقرة انه يشترط ان يكون الإتفاق على الإعفاء من توجيه الإنذار منصوصا عليه في العقد على نحو واضح وجازم وصريح،

حيث انه، وبالعودة إلى العقد تاريخ 1983/1/12، والملحق له لا يتبين ان اياً منهما قد تضمن مثل هذا البند الإعفائي لتوجيه الانذار في حال تخلف أي من الفريقين عن تنفيذ موجباته العقدية، في حين ان البند (7) من العقد قد نص على اعتبار العقد دون مفعول بكافة بنوده في حال الخلاف على المحاسبة الشاملة الواردة في الفقرة (3) من البند الثالث من العقد، ولو اراد الفريقان الاتفاق على الإعفاء من الإنذار لكانا قد ضمنا العقد بندا صريحا بذلك كما هي الحال في البند السابع المذكور، الأمر الذي لم يثبت في بنود العقد أو الملحق له، وبالتالي، فإن الإنذار المثبت لعدم التنفيذ يبقى متوجبا على المدعي الذي يطلب إلغاء العقد،

حيث ان الهيئة السابقة لهذه المحكمة كانت قد كلفت المدعي، في قرارها المنوه به آنفا، بتقديم البينة على ذلك، فأبرز في لائحته المؤرخة في 1997/12/10 برقية مضمونة مع إشعار بالاستلام موجهة منه إلى المدعى عليه عادل رزق في 1984/10/24 يطالبه بموجبها بوجوب تعيين محاسبين عن كل منهما لإجراء المحاسبة الشاملة بينهما بشأن مصرف الكويت والتي تم الاتفاق عليها بتاريخ 1983/2/10،

حيث ان هذا الانذار لا يتعلق بعقد 1983/1/12، بل باتفاقية 1983/2/10 (المحاسبة الناشئة عن مصرف الكويت).

حيث ان المدعي بكونه قد تقدم بهذه الدعوى الرامية إلى الغاء العقد المؤرخ في 1983/1/12 دون ان يكون قد وجه الإنذار إلى

الجهة المدعى عليها وفقا لما اوجبته الفقرة (4) من المادة /241/م.ع. فتكون الدعوى فاقدة احد ركائزها القانونية ومستوجبة الرد بالتالي لعدم القانونية،

حيث انه، وزيادة في البحث أولت الفقرة (2) من المادة /241/م.ع. القاضي البحث، عند التنفيذ الجزئي، عما اذا كان النقص في التنفيذ له من الشأن والأهمية ما يصوب الغاء العقد،

حيث انه سبق وذكر ان الجهة المدعى عليها نفذت موجبات أساسية في العقد، لكنها لم تنفذ الموجبات الملقاة على عاتقها بموجب البند (9) منه، الا انها انفذتها فيما بعد عام 1987 (وهذا ما ثبت من محضر فك التأمين الصادر عن بنك بيروت والبلاد العربية بشأن العقارات /198/ الحدث و/821/ الخنشارة و/3925/ المرزعة (وكما ثبت ايضا من سند التمليك العائد للعقار رقم /198/ الحدث لناحية رفع الإنذار ومحضر الحجز رقم 83/978 الموضوع لمصلحة بنك التسليف الزراعي والعقاري)،

حيث ان الظروف الأمنية والأحداث السائدة في الفترة الممتدة بين عامي 1983 و1987 معلومة لدى العامة ولا تخفى على أحد، وخاصة في بعض مناطق القتال وخطوط التماس ومنها الحدث،

حيث ان اقدام الجهة المدعى عليها على دفع الديون للمصرفين بعد ان تحسنت الحالة الأمنية، والاوضاع المادية يدل على حسن النية لديها، واستعدادها لتنفيذ كامل الموجبات العقدية،

حيث ان قول المدعي بأن عدم حصول الجهة المدعى عليها على براءة الذمة المذكورة في حينه حال دون حصوله على قروض مصرفية من اجل الانطلاق بعمله مجددا بقي دون دليل عليه وعلى صحته، علماً ان المدعي يقر انه يملك عقارا في انطلياس، فلو كان يريد الحصول على قروض فعلا لكان تم ذلك بضمانة العقارات المشار اليها، وبالتالي، ان عدم الحصول على براءات الذمة في حينه من قبل الجهة المدعى عليها لم يلحق بالمدعي أي ضرر أكيد أو ثابت،

حيث ان المحكمة ترى بالاستناد إلى احكام المادة /241/م.ع. ان التأخير في تنفيذ الموجبات الجزئية من قبل الجهة المدعى عليها لا يبرر طلب الغاء العقد، فتكون الدعوى الأصلية مردودة لعدم القانونية ولعدم الثبوت ولعدم الصحة،

II- في الدعوى المقابلة:

حيث ان الجهة المدعية مقابلة تدلي بأن المدعى عليه مقابلة (المدعي اصلا) خالف العقد المؤرخ في 1983/1/12 ولم يقم بتنفيذ تعهداته وخالف عقد الشراكة،

حيث ان الورش الثلاث التي بدأها المدعى عليه مقابلة لمصلحة الشركة قد دخلت ضمن بنود المحاسبة الشاملة المنصوص عليها في البند الثالث من العقد المؤرخ في 1983/1/12،

حيث انه ثابت بمحضر اجتماع الـشركاء بتـاريخ 1983/2/10 (البند ثالثا) ان المحاسبة وفقا للبند الثالث من العقد المذكور اعلاه قد تمت بين الشركاء ولم يعد للشركة بذمة المدعى عليه مقابلة أي ديـن شخصي، وبالتالي، فان تلك الورش قد أكملـت مـن قبـل المـدعى عليه مقابلة لمصلحة الشركة قـد دخلـت ضـمن بنـود المحاسـبة الشاملة المنصوص عليها في البند الثالث من العقـد المـؤرخ فـي 1983/1/12،

حيث انه ثابت بمحضر اجتماع الـشركاء بتـاريخ 1983/2/10 (البند ثالثا) ان المحاسبة وفقا للند الثالث من العقد المذكور اعلاه قـد تمت بين الشركاء ولم يعد للشركة بذمة المدعى عليه مقابلة أي ديـن شخصي، وبالتالي، فان تلك الورش قد أكملت من قبل المدعى عليـه مقابلة لمصلحة الشركة وليس لمصلحته الخاصة،

حيث ان قول الجهة المدعية مقابلة بأن المـدعى عليـه مقابلـة، بصفته مديرا للشركة، قام بتحويل زبـائن الـشركة للتعامـل معـه شخصيا، وباستيلائه على المستودع العائد للـشركة فـي الخنـشارة، بقي مجردا من أي دليل على صحته ويقتـضي رده لعـدم الـصحة والجدية،

حيث ان الدعوى المقابلة تكون مقبولة شكلا ومردودة اساسا،

حيث انه يقتضي رد كل طلب زائد أو مخالف للنتيجة التي خلصت اليها المحكمة،

لذلك،

تحكم بالاتفاق:

1- برد الادلاءات لناحية الرسم النسبي أو الادعاء على السيد حنا عادل رزق،

2- برد الدعوى الأصلية لعدم القانونية والثبوت والصحة،

3- بقبول الدعوى المقابلة شكلا وبردها اساسا،

4- برد كل سبب زائد أو مخالف،

5- بتضمين كل طرف الرسوم والمصاريف عن دعواه بما فيها رسما التعاضد والمحاماة.

(محكمة الدرجة الاولى المدنية في جبل لبنان – الغرفة الثالثة – الرئيس انطوان ضاهر – المستشاران: ماجدة مزيحم ومازن عاصي. قرار رقم 288 تاريخ 1999/3/10 – دعوى ط. رياضي/ عادل رزق. خ. حبيقة).

* * *

9- تحقق الشرط الفاسخ وقاضي العجلة:

ان التثبت من تحقق الشرط الفاسخ – حكماً – وترتيب المفاعيـــل القانونية عليه يبقى داخلاً في صلب اختصاص قاضي العجلـــة إذ لا يوجب التعرض لأصل الحق.

(استئناف لبنان الجنوبي/ المدينة – الغرفة الثانية اســـاس 98/519 – حكم رقم 1998/22.

– محكمة استئناف بيروت المدنية – الغرفة الخامسة – قرار صادر بتاريخ 1990/1/25 – حكم 1990/16).

* * *

10- تخلّف عن الوفاء بالالتزام وتقدير كفاية اسباب الفسخ

أ- يتعين لاجابة طلب الفسخ ان يظل الطرف الآخر متخلفا عـــن الوفاء بالتزامه حتى صدور الحكم النهائي، وله ان يتوقى صدور هذا الحكم بتنفيذ التزامه إلى ما قبل صدوره، ويستوى في ذلك ان يكـــون حسن النية أو سيئ النية اذ محل ذلك لا يكون الا عنـــد النظـــر فـــي التعويض عن التأخير في تنفيذ الالتزام.

(طعن مصري رقم 498 تاريخ 1970/3/12).

ب- تقدير كفاية اسباب الفسخ أو عدم كفايتها، ونفى التقصير عن طالب الفسخ أو اثباته هو من شأن محكمـــة الموضـــوع ولا دخـــل لمحكمة النقض فيه متى أقيم على أسباب سائغة. فاذا كانت المحكمـــة قد اقامت الواقعة التي استخلصتها على ما يقيمها، فانها لا تكون بعـــد ملزمة بأن تتعقب كل حجة للخصم وترد عليها استقلالا، لأن قيام هذه الحقيقة فيه الرد الضمني المسقط لكل حجة تخالفها.

(طعن مـــصري رق5م 583 لـــسنة 35ق – جلـــسة 1970/3/17 م.م.ف. سنة 21 ص 450).

(مجموعة المبادئ القانونية لمحكمة النقض/ السيد خلف محمـــد – 1980 – صفحة 600).

* * *

11- تقدير المحكمة بإلغاء العقد دون اللجوء إلى القضاء

* * *

للمحكمة ان تعتبر بأن احد فريقي العقد على حق بالغاء العقد دون اللجوء إلى القضاء

* * *

فصل القضية من قبل المحاكم – أمام بند الشرط الفاسخ – من شانه ان يلحق الضرر الفادح كما سار الاجتهاد الفرنسي على هذا المبدأ

حدّد الشارع الفرنسي وكرّس في المادة 1184 وما يليها من القانون المدني نظرية صارمة حرم بموجبها الغاء العقد الا بحكم القاضي بخلاف الشارع الالماني الذي لم يقيد المتعاقدين تقييداً مطلقاً بينما الشارع اللبناني اعتمد حلا وسطا اذ نصت الفقرة الثانية من المادة 341 من قانون الموجبات على ان العقد لا يلغى حتما اذا لم يقم احد المتعاقدين بواجباته وقد اوضحت الفقرة الثالثة بأن هذا الالغاء لا يحصل مبدئيا الا بحكم من القاضي وان تعريب «En principe» «En

الواردة في النص الافرنسي الذي وضع فيه قانون الموجبات بكلمة «في الاساس» لا يؤدي المعنى الذي قصده الشارع. فيتضح من كلمة مبدئيا ان الشارع اللبناني اراد ان يخضع بالاجمال الغاء العقد إلى مراجعة القاضي الا في مواضع استثنائية ترك تقديرها للحاكم.

.. إنه فيجوز للمحكمة ان تعتبر بأن احد الفريقين على حق بالغاء العقد دون الالتجاء إلى القضاء لان بقاءه مرتبطا به حتى فصل القضية من قبل المحاكم من شأنه ان يلحق به الضرر الفادح كما تمشى على هذا الامر الاجتهاد الفرنسي.

(محكمة الاستئناف المدنية في بيروت – الغرفة الثالثة قرار رقم 307 تاريخ 1949/9/13. الهيئة الحاكمة: الرئيس قبلان – المستشاران: باز وعمون).

* * *

12- تلاقي ارادة المتعاقدين بفسخ العقد

إنه متى كان المطعون عليه قد رفع دعواه طالبا فسخ عقد البيع المبرم بينه وبين الطاعنين وطلب هؤلاء الاخيرون فسخ هذا العقد، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بالفسخ تأسيسا على تلاقي ارادة المشتري والبائعين لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه، ولا ينال من ذلك أن كلا من البائعين والمشتري بنى طلب الفسخ على سبب مغاير للسبب الذي بناه الآخر اذ أن محل مناقشة ذلك واعمال آثاره هو عند الفصل في طلب التعويض.

(الطعن رقم 82 لسنة 39 ق – جلسة 1974/11/21/مصر).

* * *

13- جواز الفسخ من جانب فريق واحد:
القانون المدني الفرنسي نص على الفسخ من جانب فريق واحد اذا كان قد نص على ذلك في العقد أو في القانون (المادتان 246 و1134 م.ع فرنسي)

أكدت المادتان 246 و1134م.ع من القانون المدني الفرنسي بأنه يصح الفسخ من جانب فريق واحد اذا كان منصوصاً عليه في العقد أو في القانون.

L'article 1134 du Code civil français dispose que «les Conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites», «qu'elle ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise» et qu'elles doivent être exécutées de bonne foi».

(الدكتور رغيد عبد الحميد فتال – مجلة «المحامون» – قسم الدراسات باللغة العربية – العدد الثالث 2009 – صفحة 43).

* * *

14- شرط بالفسخ الحكمي: مفهومه

* * *

الفسخ الحكمي يعني الفسخ بقوة القانون دون الحاجة إلى حكم القاضي

* * *

يجب ان يكون البند الذي يعفي من تدخّلٍ القضاء ودون الحاجة إلى انذار مصاغاً بعبارات جازمة وصريحة

تبين انه بتاريخ 1998/1/17 استدعى صادق نجيب صادق بوجه مار الياس للطائفة الأرثوذكسية منصورية المتن نقض القرار الصادر بتاريخ 1997/11/13 عن الغرفة الرابعة من محكمة الإستئناف في جبل لبنان والقاضي بفسخ القرار الصادر بتاريخ 1997/5/20 عن قاضي المور المستعجلة منطقة المتن وإلزام المستأنف عليهما صادق صادق وعبدو الأسمر بإخلاء قطعة الأرض في العقار /3527/ بيت مري وقد طلب المستدعي قبول الإستدعاء شكلا واساسا وبعد نقض القرار المطلوب فيه إعطاء الحكم بتصديق القرار الإبتدائي مع طلب تضمين المميز عليه الرسوم والمصاريف.

وتبين ان المستدعي ادلى بالسببين التاليين:

السبب الأول:

مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وتفسيره دونت بمخالفة أحكام المواد:

- 241 موجبات وعقود
- 579 أ.م.م.
- 373 أ.م.م.

السبب الثاني:

فقدان الأساس القانوني للقرار المطعون فيه وتشويه مضمون المستندات، وتبين ان المستدعى ضده قدم لائحة جوابية مؤرخة في 1998/2/3 طلب فيها رد المراجعة شكلاً وإلا ردها أساساً برمتها لعدم قانونيتها وإبرام القرار المميز وطلب استطراداً تكرار ما ورد في لوائحه الإستئنافية لجهة وجوب فسخ القرار الإبتدائي وإلزام المستدعي بإخلاء قطعة الأرض موضوع المراجعة مع طلب تضمين المستدعي الرسوم والمصاريف والعطل والضرر وأتعاب المحاماة.

وتبين ان المستدعي عاد وقدم لائحة جوابية اكد فيها على السببين اللذين ادلى بهما ورد ما جاء في لائحة المستدعى ضده.

بناء عليه،

الأول: في الشكل:

بما ان المستدعي ابلغ القرار الإستئنافي المطعون فيه بتاريخ 1997/11/19 فيكون الإستدعاء المقدم بتاريخ 1998/1/17 مقدماً ضمن المهلة القانونية.

وبما ان الإستدعاء موقع من محام وكيل وأرفقت به صورة طبق الأصل عن القرار المطعون فيه وايصالان بالرسوم والتأمين التمييزي.

وبما ان الإستدعاء تضمن الأسباب والمطالب فتكون جميع الشروط المحددة قانونا لقبول الإستدعاء في الشكل متوفرة.

ثانياً: في الأساس

لجهة الفرع الأول من السبب الأول

مخالفة القرار المطعون فيه لأحكام المادة 241 موجبات وعقود:

بما ان المستدعي يأخذ على القرار المطعون فيه سوء تفسيره وتطبيقه للمادة 241 موجبات وعقود ووجه المخالفة اعتبار القرار المذكور ان ما ورد في البند الرابع من الإتفاقية الجارية بين الفريقين ينطبق على احكام الفقرة الأخيرة من المادة 241 المذكورة.

وبما ان الفقرة المذكورة من المادة 241 موجبات وعقود قد نصت على انه يحق للمتعاقدين ان يتفقوا في ما بينهم على ان العقد عند عدم التنفيذ يلغى حكما بدون واسطة القضاء وهذا الشرط لا يغني عن إنذار يقصد به إثبات عدم التنفيذ على وجه رسمي ويمكن أيضا الإتفاق على عدم وجوب تلك المعاملة وحينئذ يتحتم ان يكون البند الذي يعفي من التدخل ومن الإنذار مصاغاً بعبارات جازمة وصريحة.

وبما انه من الرجوع إلى البند الرابع من الإتفاق الجاري بين الفريقين يتبين انه ورد فيه:

"اذا تأخر الفريق الثاني عن دفع أي قسط من الاقساط في الموعد المحدد يعتبر هذا العقد مفسوخا حكما على مسؤولية الفريق الثاني دون حاجة إلى أي إنذار ويعتبر اشغاله بعد هذا التاريخ غير مسند إلى أي سبب شرعي ويعود لقاضي العجلة في المتن وضع حد لهذا الإشغال عن طريق الحكم بالإخلاء الفوري.

وبما ان عبارة الفسخ الحكمي الواردة في البند الرابع وترجمتها بالفرنسية “de plein droit” تعني الفسخ بقوة القانون ودون حاجة لحكم القاضي.

“c’est la clause prévoyant la résolution de plein droit qui rend inutile le recours au juge”.

(Encyclopédie Dalloz – Dr. Civil Tome I page 1016 N: 162).

فلا يكون القرار المطعون فيه باعتباره انبند الأعفاء من التـدخل القضائي قائم ومنتج لمفاعيله قد اساء تفسير وتطبيـق المـادة 241 موجبات وعقود لوجود هذا البند في العقد.

وبما ان القول بعكس ما تقدم يـؤدي، كمـا جـاء فـي القـرار المطعون فيه نفسه إلى إفراغ عبارة الفسخ الحكمي مـن مـضمونها ومن مدلولها.

وبما ان ما ورد في آخر البند الرابع نفسه من انه بعد هذا التاريخ يعتبر اشغال الفيق الثاني غير مسند إلى أي سـبب شـرعي ويعـود لقاضي العجلة في المتن وضع حد لهذا الإشغال عن طريـق الحكـم بالإخلاء الفوري يعني عدم ضرورة مراجعة القضاء لتقرير الإلغـاء والفسخ.

وبما ان السبب المبني على مخالفة أحكام المـادة 241 موجبـات وعقود يكون مستوجباً الرد.

لجهة السبب الأول – الفرع الثاني

مخالفة القرار المطعون فيه للمادة 579 أ.م.م.:

وبما ان المستدعي يدلي ان القرار المطعون فيه ببحثـه انطبـاق الأحكام الواردة في العقد علـى الـشروطالواردة فـي المـادة 241 موجبات وعقود يكون قد تصدى للأساس وخالف بالتالي احكام المادة 579 أ.م.م.

وبما ان موضوع الدعوى هو إلزام المستدعي بإخلاء العقار موضوع المنازعة لأن أشغاله لهذا العقار هو بدون مسوغ شرعي،

وبما ان موضوع الدعوى يكون محكوماً بالفقرة الثانية من المادة 579أ.م.م. التي تولي قضاء الامور المستعجلة صلاحية رفع التعدي الواضح على الحقوق والأوضاع المشروعة.

وبما انه يتعين على قاضي الأمور المستعجلة، القول عما اذا كان هناك أم لا تعدٍّ واضح على الأوضاع المشروعة.

وبما انه يتعين على قاضي الأمور المستعجلة، للقول عما اذا كان هناك ام لا تعدٍّ واضح على الأوضاع والحقوق المشروعة، بحث جميع أسباب الدفع والدفاع التي يدلي بها الفرقاء وان كان في ذلك تصدٍّ للأساس وقد اعتبرت هذه المحكمة في اكثر من قراران شرط عدم التصدي للأساس الوارد في الفقرة الأولى من المادة 579 غير واجب في المنازعات المحكومة بالفقرة الثانية من المادة المذكورة.

وبما ان السبب المبني على مخالفة المادة 579 أ.م.م. يكون مستوجبا الرد.

لجهة الفرع الثالث – من السبب الأول:

مخالفة المادة 373 أ.م.م.

بما ان المستدعي يدلي تحت هذا السبب ان محكمة الاستئناف قد بنت قرارها على المادة 245 موجبات وعقود بحيث اعتبرت ان البند

الرابع من الإتفاقية ينسجم وأحكام المادة دون ان تضع هذه المادة قيد المناقشة وبذلك تكون قد خالفت الفقرة الأخيرة من المادة 373 أ.م.م. التي نصت على انه لا يصح للقاضي إسناد حكمه إلى اسباب قانونية اثارها من تلقاء نفسه دون ان يدعو الخـــصوم مقــدما إلـــى تقـــديم ملاحظاتهم بشأنها.

وبما ان هذا السبب هو في غير محله لأن المـــسألة التـــي كانـــت موضوع المنازعة امام محكمة الاستئناف هي مسألة توفر ام لا شرط الفسخ الحكمي أي بدون مراجعة القضاء في الاتفاق الجـــاري بـــين الفريقين.

وبما ان المسألة الوحيدة التي بحثها القرار المطعون فيه هي هـــذه المسألة فلا يكون هذا القرار قد بحث إلى اسباب قانونيـــة لـــم تكـــن موضوع مناقشة بين الفريقين (....).

لجهة السبب الثاني:

فقدان الأساس القانوني للقرار المطعون فيه وتـــشويه مـــضمون المستندات:

وبما ان تشويه مشمون المستندات يكون بذكر وقائع خلافـــا لمـــا وردت عليه فيها بمناقضة المعنى الواضح والصريح لنصوص المادة 708 الفقرة السابعة.

بما ان قول القرار المطعون فيه ان تسديد الجهة المستأنف عليهـــا لقيمة القسط الأول اثناء المنازعة ليس من شأنه اعتباره عدولاً مـــن

قبل المستأنف عن مطلبه بالفسخ لا يشكل تشويهاً بـالمعنى الـوارد اعلاه للإيصال المثبت للدفع، طالما ان هذا الإيصال لم يتضمن مـا يفيد العدول أو التراجع عن طلب الفـسخ فيكـون الإدلاء بالتـشويه مستوجباً الرد.

وبما ان القرار يكون فاقداً الأساس القانوني عندما تكـون أسـبابه الواقعية غير كافية أو غير واضحة لأسناد الحل القانوني المقرر فيه.

وبما ان المستدعي قود ادلى بهذا السبب لم يبين كيف ان القـرار هو فاقد الأساس القانوني وان القرار المطعون فيه، في كل حال ناقش وفصل في المسألة المتعلقة بالبند الرابع من الاتفـاق ورتـب علـى السمألة التي فصلها الحل القانوني الصحيح وهو انه نتيجـة الفـسخ اصبح الأشغال غير مسند إلى سبب شرعي فأجاب إلى طلب المدعي اساساً الرامي إلى الزام المدعى عليه المستدعي بالإخلاء.

وبما انه بعد رد السببين المدلى بهما يتعين إبرام القرار المطعـون فيه.

لهذه الاسباب،

نقرر قبول الاستدعاء شكلاً ورده اساساً وإبرام القرار المطعون فيه ومصادرة التأمين التمييزي وتضمين المستدعي الرسـوم والنفقـات كافة.

(محكمة التمييز المدنية/ لبنان – الغرفة الخامسة الرئيس منح متري – المستشاران: يحي مولوي وبشارة متى، قرار رقـم 21 تـاريخ 1998/2/17).

* * *

15- الشرط الفاسخ العام في العقود المتبادلة:

.. قيام إتفاق لاحق يتوافق فيه الفريقان على الغاء العقد وهو ما يسمّى:

«Mutuus dissensus»

* * *

الاتفاق على الغاء عقد سابق يستلزم إتفاقاً جديداً قائماً بين الطرفين

* * *

اجتماع الارادتين مجدداً هو عقد جديد يخضع لقاعدة تبادل العرض والقبول

... حيث انه يقتضي قبل الدخول في موضوع المناقشة تأكيد امرين الاول وهو انه لا يتبين ان المستأنف عليهم وهم يطلبون تصديق حكم قضى لهم في النتيجة بمطاليبهم ان يطعنوا عن طريق الاستئناف بالحكم الذي لم يرد على كافة الاسباب التي تذرعوا بها وأنه بإمكانهم استعادة مطاليبهم الابتدائية كافة امام المرجع الاستئنافي؛ الامر الثاني هو انه لم يكن يتعين على المرجع الابتدائي ان يقرر ادخال الوكيل كشخص ثالث إلى المحاكمة طالما انه اكتفى برد

الدعوى لوقوع الالغاء ولم يتطرق إلى صحة ما اثير حـــول وجـــود الصورية واستعارة الاسم ذلك ان بحث هذه المـــسألة وحـــدها كـــان يفترض ادخال الوكيل كطرحف في النزاع لأنه طرف في العقد وفقا لما هو مدعى به فيكون الحكم الابتدائي في موقعه في نطاق ما انتهى اليه من نتيجة.

وحيث ترى المحكمة، انطلاقا من هذا المنطق بالذات ان تبحث في صحة النتيجة التي وصلت اليها المحكمة الابتدائية مع افتراض وجود العقد اصلا وقيامه صحيحا حيث يبقى السؤال منحصرا بمعرفة ما اذا كان الالغاء قد تم لاحقا ام لا؟.

وحيث انه يقتضي، وفي هذا السياق، استبعاد تطبيق المادتين 468 و241 م.ع. من نطاق هذا البحث لأن القضية المعروضة لا تتعلـــق بوجود شرط فاسخ صريح (المادة 468) أو بوجود الـــشرط الفاســـخ العام في العقود المتبادلة، والذي يفترض تدخل القضاء لاعماله ما لم يكن قد ورد نص مخالف في العقد (المادة 241) انما تتناول تحديـــدا قيام اتفاق لاحق توافق بموجبه الفريقان على الغاء العقـــد وهـــو مـــا يسمى بالـــ "Mutuus dissensus" فتكون الاسباب المدلى بها من الجهة المستأنفة أصليا طعنا بالحكم من هذه الزاوية مردودة.

وحيث ان الاتفاق على الغاء عقد سابق يستلزم اتفاقا جديدا قائمـــا بين الطرفين لأن القاعدة القانونية الملزمة Norme juridique التي تبحث عن الاجراءات التي تم بمقتضاها التقاء المشيئتين قد اصـــبحت مستقلة عن ارادة الفريقين الفردية.

H. Kelsen “La théorie juridique de la convention” ARCH. Philosophie du droit 1940 p. 33 et s.

وحيث ان اجتماع الارادتين مجددا، وهو عقد جديد، يخضع لقاعدة تبادل العرض والقبول وقد يرد كل منهما ضمنا حتى ولو كان العقد المطلوب الغاؤه قد اثبت بسند خطي وهذا مبدأ مستقل لا تخرج عنه الا الحالة التي يكون فيها لافريقان قد اتفقا على اخضاع الالغاء لشروط معينة حيث يقتضي اثبات مثل هذا الاتفاق بالبينة الخطية.

R. Vatient “Le mutuus dissensus” R.T.D.C. 1986 p.270

Une jurisprudence séculaire facilite considérablement le mutuus dissensus. L’attendu suivant figure dans de très nombreux arrêts de la cour de cassation si aux termes de l’a. 1134, les conventions formées ne peuvent être révoquées que du consentement mutual des contractants.. ce consentement n’a pas besoin d’être prouvé par un acte écrit et formel; il peut n’être que tacite et résulter des circonstances de fait dont l’appréciation appartient aux tribunaux”.

…. P272.

“En revanche dès lorsqu’elles entendent aménager leur rupture d’une manière particulière, elles concluent un accord plus complexe qui doit être certainement établi selon les règles du droit commun”.

وحيث ان اقدام البائع على اعادة الحق المدفوع إلى المشتري يؤكد انصراف ارادته إلى الغاء عقد البيع وهو لا يشكل مجرد قرينة على وجود هذه الارادة فحسب انما هو في الحقيقة تعبير واضح (signe) عن وجود هذه الارادة لأنه لا يحتمل اي تفسير آخر وهذا يستدل من موقف وكيل المستأنف بالذات،

(كتابه إلى السيد بسام فريحه وقد ورد في صفحته الاولى: منذ ارجاعك لنصف المبلغ... فمن الواضح ان الدافع الحقيقي والسبب الوحيد وراء كل هذه الامور هو التراجع عن الصفقة)،

وحيث انه يمكن التأكيد بأن تصرف الجهة البائعة على هذا الشكل هو تعبير عن ارادة ضمنية ولكنها حقيقية في الغاء العقد اما الامور الباقية التي نفت هذا التصرف والتي تكلم عنها الوكيل في كتابه المذكور فلا تعدو كونها مجرد قرائن تؤكد وجود هذه النية ولا تضيف شيئا عليها ويكون البائع، في اقدامه على اعادة الثمن إلى المشتري، قد عرض عليه الغاء العقد،

(بالنسبة للتفريق بين الارادة الضمنية والارادة المستنتجة وبين التعبير والدليل راجع:

Le signe et l'indice (Ghestin "La formation du contrat N397 et 50…"

وحيث انه يقتضي معرفة ما اذا كان هذا العرض قد لاقى قبولا من الطرف الاخر، وترى المحكمة انطلاقا من العناصر الواقعية المتوافرة ان الجهة المدعية قد وافقت على الغاء البيع وهذه الموافقة واضحة من تصرفها الفعلي ومن اقوالها اللاحقة ومن قيام اسباب تدعوها إلى عدم التشبث بالعقد،

وبالفعل، ومن ناحية اولى،

حيث من الرجوع إلى تصرف الجهة المدعية يتبين انها استعادت المبلغ المدفوع منها دون ان تبدي فيما يختص برضى الفريق الآخر اي تحفظ أو توجه اليه اي مطلب يدعوه إلى التنفيذ، وتعتبر المحكمة ان هذه الواقعة المركبة بعنصريها الايجابي والسلبي تشكل تعبيرا حقيقيا وان كان ضمنيا عن موافقتها على العرض الموجه اليها وهي في اسوأ الاحوال تشكل قرينة هامة يمكن الاستناد اليها لافتراض وجود هذه الواقعة والاكتفاء بها. (...)

.. وحيث ان اقوال الجهة المدعية اللاحقة تؤكد وجود هذه النية اذ ورد في كتاب الامير الوليد الموجه إلى السيد بسام فريحه ما حرفيته:

"من الواضح بأن الدفاع الحقيقي الوحيد وراء كل هذه الأمور هو التراجع عن الصفقة، وهذا لا يعني بأني ما زلت ارغب في انهاء واتمام الصفقة لأن الذي لا يريدني أنا لا اريده أبدا، وانا على كل

حال اعلم جيدا بأن المبلغ الذي دفعته كان مرتفعا جدا... وانني وافقت على دفع ذلك المبلغ من اجل الصداقة التي هي بيننا فدار الصيد لا يمكن بأي شكل تخمينها بالمبلغ الذي وافقت عليه...".

وحيث يبقى ان الصفقة جاءت في مصلحة الجهة البائعة وان المشتري قد وافق على التضحية بمصلحته المادية بسبب العلاقة القوية التي تربط بين الفريقين (..).

يكتفي لرد الدعوى، انما لبيان بعض الدوافع التي يفترض لها قامت وراء قبول المشتري بإلغاء الصفقة، كما ترى في الوقت نفسه الإكتفاء بطرح الموضوع من زاويتين الاولى تتعلق بأطراف الاتفاق والثانية متعلقة بالانتظام العام.

وحيث يبدو واضحا، اولا، ان العقد كان من المفترض ان يتم بين افراد الفريق المدعى عليه البائع جميعا وبين المشتري، ولم يكن في نية هذا الاخير شراء حصص احدهم فقط وإلا لما كان يصعب عليه الاتفاق معه طالما انه (أي المدعى عليه بسام) يملك اكثر من الحصص المباعة بحيث يمكن القول ان غاية المشتري لم تتأمن بامتناع باقي افراد الفريق الآخر عن التوقيع وتنكره لوجود العقد.

وحيث لا يرد على ذلك، بأنه كان بامكان المشتري التذرع بوجود وكالة ظاهرة لدى المدعى عليه السيد بسام فريحه والزام باقي افراد الفريق الآخر على هذا الاساس، لأن نتائج مثل هذا الادعاء غير مضمونة، ولأن واقع هذه القضية يستبعده اذ ان السيد بسام فريحه لم يظهر اصلا بمظهر الوكيل مع ان ذلك قد حصل بالنسبة للمشتري،

ولأن التعاقد قد تناول في موضوعه صفقة بلغت قيمتها /12 500٫000/ د.أ. وهو مبلغ ضخم، لأن اعداد هذه الصفقة قد استغرق وقتا طويلا امتد على اكثر من سنة كان يفرض على الفريق الاخر وهو من كبار رجال الاعمال المتمرسين ان يحتاط فيه لهذه المسألة.

وحيث ان مطالبة الجهة المدعية قضاء بالتنفيذ كانت ستصطدم، ثانيا بعقبة من المستحيل تذليلها قانونا لأن قانون المطبوعات يحظر تملك الاجنبي لأية صحيفة لبنانية (المادة 30 و31 من قانون المطبوعات الصادر في 1962/9/14) ولأنه بات في شبه المؤكد من الناحية الواقعية، ان الاميرة منى لم تكن الا اسما مستعارا لابنها ووكيلها الامير وليد، كما سوف يتبين من استعراض القرائن المتوافرة، لاحقا، حيث يغدو العقد، اذا ما طولب بتنفيذه جبرا، معرضا للبطلان المطلق (....).

... اما النصوص التي جاءت تؤكد هذا البطلان في بعض الحالات فلا تصلح لتقوم حجة معاكسة لأنها وردت في نطاق لزوم ما لا يلزم وهي جاءت تأكيدا للقاعدة وليس لتقتصر على هذه الحالات.

وحيث ان الادلة على وجود استعارة الاسم كثيرة وتعتبر كافية اذا ما نظر اليها مجتمعة وهي التالية:

– ان الاميرة منى، وهي المعنية بالأمر، لم تدخل بالذات في اية مرحلة من مراحل التعاقد والمفاوضات أو في الاقوال والاعمال اللاحقة، ولا يوجد في المستندات المبرزة اي دليل على هذا التدخل.

– ان الثمن قد تم دفعه من الوكيل واعيد اليه.

– ان التوكيل قد حصل بتاريخ لاحق للعقد في حين ان المفاوضات قد امتدت وقتا طويلا.

– لا يوجد أي دليل مقنع على وجود مصلحة للأميرة منى في الصفقة موضوع النزاع تفسر اقدامها على الالفتزام بدفع مبلغ من المال يتجاوز قيمة الحصص الحقيقية وفقا لما يدعيه الوكيل الظاهر بنفسه، فالعلاقة العائلية وحدها لا تكفي لتفسير ذلك سيما وان الامر يتعلق بمؤسسة ذات انتشار عالمي اكثر منه ملحي، في حين ان للأمير الوكيل وهو من كبار رجال الاعمال مصلحة في ذلك وقد ركز الامير الوليد في كتابه المشار اليه على الانتشار العربي للمؤسسة الصحفية موضوع العقد كما يتبين من الرجوع إلى المقاطع التالية:

"فدار الصياد ينقصها الـ professionnalisme فمثلا الانوار وان كانت مقبولة في لبنان فلا وضع لها على نطاق العالم العربي والصياد لا تنافس الوطن العربي والحوادث... فانا كان هدفي جعل دار الصياد افضل دار نشر في العالم العربي" ثم يتابع الامير فيقول:

"وانا قد عرض علي الكثير من الفرص الا انني رفضتها بسبب اتفاقنا..." وهذه العبارة تشكل اقرارا واضحا بأنه كان المعني الوحيد بالصفقة في حين يستنتج مما سبق ذكره ان الدافع إلى التعاقد كان دخول رجل اعمال كبير معترك الصحافة ذات الانتشار العربي اما العلاقة السابقة الموروثة فاذا كانت قد سهلت التعامل والتعاطي الا انها لم تكن غاية التعاقد وسببه الواقعي.

وهذا ما يفسر البند السادس من العقد الذي بموجبه وافق البائع على اعطاء المشتري حق الدعاية والاعلان لمؤسساته في جميع صحف ومجلات الدار دون مقابل فالمؤسسات المذكورة تعود للوكيل الذي كان يريد ان يؤمن لها انتشارا واسعا في العالم العربي.

- من البين اخيرا، ان الرسالة المذكورة قد صيغت كلها تحت عنوان ""الأنا" ولم يؤكد فيها شيئا بحق موقف الموكل وهو المعني بالأمر اصلا، ولم يرد ذلك هذا الاخير الا في تأكيد انتهاء دوره وقد ورد ذلك على الشكل الآتي: "على كل حال فدور الاميرة منى قد انتها نهائيا لأنه لدي الآن الامكانية النظامية لاتمام الصفقة" وهو ما يعني بشكل واضح دورا معينا ولا يخفى ان دور الاسم المستعار الذي اصبح من الممكن الاستغناء عنه بعد ان اكتسب الامير الجنسية اللبنانية، وفي هذا كما في مجمل الرسالة اشارة إلى استعداد الوكيل للتعامل مع الجهة البائعة بشكل مباشر وعلى اساس صحيح اذا كانت تريد المحافظة على العلاقة السابقة.

وحيث انه ومن هذه الزاوية بالذات يجب ان تفسر الاتصالات اللاحقة التي تدعي المدعية انها قامت مع الفريق الاخر والتي دامت اكثر من سنتين قبل اقامة هذه الدعوى فهي لم تكن ترمي بالتأكيد إلى تثبيت الاتفاق القديم الذي زال في مطلق الاحوال وإلا لما احتاج الفريقان إلى كل هذا الوقت.

وحيث ان الالغاء يكون قد وقع باتفاق الفريقين انطلاقا من الاسباب الثلاثة المذكورة منفردة ومجتمعة، فلا يعود بامكان المدعية المطالبة

بتنفيذه قضاء لأن ارادتها المنفردة لا تقوى على احياء ما زال قانونـــا من الوجود، ويكون الحكم الابتدائ يما انتهى اليه من نتيجة واقعا في موقعه وترد الاسباب الباقية زائدة كانت أو مخالفة لعدم جدواها.

وحيث ان لا مجال للقضاء على المستأنفة بالعطل والضرر عــن المحاكمة لعدم ثبوت اساءة استعمال حق التقاضي،

لذلك،

نقرر بالاجماع:

قبول الاستئنافين شكلاً،

وفي الاساس ردهما وتضمين المستأنفة اصليا النفقات ومــصادرة التأمين.

(محكمة استئناف جبل لبنان المدنية – الغرفة الاولى الرئيس الاول مهيب معماري – المستشاران: سليم اللادقي وفادي مطران – قرار رقم 97/124 تاريخ 1997/10/15 – دعوى الاميرة منى ريــاض الصلح / عصام فريحه ورفاقه – العدل – العدد 1999/1).

* * *

16- شروط الفسخ الاتفاقي:
تتثبَّت المحكمة في إنطباق الشرط على مضمون العقد

* * *

مراقبة القاضي للظروف الخارجية التي تحول دون فسخ الاتفاق

لئن كان الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو انذار عند الاخلال بالالتزامات الناشئة عنه من شأنه ان يُسلِبْ القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ، إلا أن ذلك منوط بتحقق المحكمة من توافر شروط الفسخ الاتفاقي ووجوب اعماله، ذلك أن للقاضي الرقابة التامة للتثبت من انطباق الشرط على عبارة العقد، كما أن له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون اعماله، فان تبين له أن الدائن قد أسقط خياره في طلب الفسخ بقبوله الوفاء بطريقة تتعارض مع ارادة فاسخ العقد أو كان الدائن هو الذي تسبب بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه، أو كان امتناع المدين عن الوفاء مشروعا بناء على الدفع بعدم التنفيذ في حالة توافر شروطه، تجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقي، فلا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائي.

(طعن مصري صادر بجلسة تاريخ 1970/11/26 – مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض – السيّد خلف محمد – الهيئة المصرية العامة للكتاب 1980 – صفحة 600).

* * *

17- شرط الالغاء / التحقُّق منه:

اذا أعفى عقد البيع الدائنٍ من الانذار فلا يَعُد من مجال لتطبيقه عملاً بالقول المأثور:

Dies interpellat per homine

* * *

قاعدة "الدين يطلب ولا يحمل"

La créance est quérable et non portable

* * *

حيث ترمي هذه الدعوى إلى إلغاء عقد فسخ الشراكة القائمة بين الفريقين بسبب تمنع المستأنف عليه (المدعى عليه بداية) عن دفع القسط الأخير من المبلغ المتفق عليه الذي يمثل قيمة الحصة المتنازل عنها، فيتقضي التطرق أولا إلى بحث مسألة توافر شرط الإلغاء، حتى اذا كان واقعاً يصار إلى البحث في أثره بعدئذ.

أ- في توافر شرط الإلغاء.

حيث أن عقد التنازل موضوع هذا النزاع والمؤرخ في 1984/12/28 قد نص على تعهد المدعى عليه بدفع مبلغ 1.500.000ل.ل. إلى المدعى كثمن للحصة المتنازل عنها والتي

تمثل نسبة 55% من مجمل الحصص التي هي موضوع الشراكة القائمة بين الفريقين والتي تتناول في موضوعها ثانوية قصر الصنوبر. وقد قام المشتري بالفعل بدفع مبلغ مليون ليرة أي ثلثي القيمة في الأوقات المحددة في العقد.

وحيث ان المدعي يطالب بترتيب النتائج القانونية المتفق عليها عن عدم الدفع، وهي الإلغاء الحكمي واعادة الحال إلى ما كانت عليه ناعياً على الحكم الابتدائي مخالفة الواقع والقانون في تجاوزه بند الإلغاء المتفق عليه وقوله ان الفائدة الأصلية من إبرام التنازل، والتي توهاها الدائن، لم تكن غائبة اذ لا يشكل التأخر عن دفع الرصيد المتبقي تفويتاً لها حيث لا يعتبر اكثر من نقص في التنفيذ ولا يرتدي الأهمية التي تبرر اتخاذ قرار الإلغاء الذي يعود للمحكمة وحدها تقدير توافر شروطه.

ولكن،

حيث انه إزاء صراحة بند الإلغاء الذي يعفي من التدخل القضائي ومن الإنذار والدين صيغ بعبارات جازمة وصريحة لم يعد بإمكان القاضي ان يستعمل حقه في التقدير أو ان يمنح المدين مهلة إضافية لتنفيذ التزاماته كما هي الحال عندما يحكم بالإلغاء بالاستناد إلى بند الإلغاء الضمني، انما تقتصر وظيفته على التحقق من توافر الشروط المتفق عليها في العقد كسبب للإلغاء الحكمي ليس إلا (...).

وحيث ان الحكم الابتدائي باعتماده مبدأ مخالفا لهذه الأسس القانونية يكون قد جانب الصواب فيفسخ وبات على المحكمة ان تبت

في توافر شروط تحقق البند الالغائي المتفق عليه من زاوية باقي أسباب الدفاع المتذرع بها وهي: عدم توجيه الإنذار، والقاعدة القانونية القائلة بأن الدين يطلب ولا يحمل، وما يعرضه المدعى عليه من انه لم يعرف المكان الذي اودع به السند الذي نظم به القسط الأخير، ومن ان الدائن لم ينفذ واجباته.

وحيث انه يرد على سبب الدفاع الأول المتعلق بالإنذار كشرط للإلغاء والمطالبة، ان العقد قد اعفى الدائن منه فلم يعد من مجال لتطبيقه وهذا ما اكده القانون صراحة واستقر عليه الرأي فقهاً واجتهاداً اعمالاً لقول مأثور:

"Dies interpellat per homine"

وحيث انه يرد على السبب الثاني المسند إلى القاعدة القائلة ان الدين يطلب ولا يحمل:

La créance est quérable et non portable بأن العقد، بإعفائه الدائن من واجب الإنذار، يكون قد القى على المدين عبء إثبات قيامه بالتنفيذ في الوقت المحدد، فبات عليه هو ان يوفر الدليل على إخلال الدائن بواجبه في تلقي الإيفاء بكافة مظاهره وهو أمر لا يتم الا عن طريق عرضه الإيفاء فعليا أو على الأقل توجيه إنذار بهذا الخصوص، وهذا ما لم يتم في هذه القضية، بل انه وعلى العكس، أكد في جوابه على الإنذار الموجه اليه من الدائن، انه لن يقم بالإيفاء ما لم يقم هذا الأخير بتنفيذ واجباته.

(راجع كتابه تاريخ 1985/11/12 المرفـق بلائحتـه الابتدائيـة الأولى حيث ورد ما يأتي:

"أننا على استعداد لإيداع مشروط لدى الكاتب العدل لقيمة السند حتى تقوموا بكافة ما تعهدتم القيام به تجاه الأستاذ نبهـان والسيدة أبيض".

أي انه، وبعبارة أخرى، لم يتذرع بتخلـف الـدائن عـن القيـام بإجراءات المطالبة انما اكتفى بحبس الدين لديه حتى يصار إلى إنفاذ الموجبات المقابلة، فيرد ما ورد تحت هذا السبب من أقوال ودفاعات وتبقى المسألة محصورة بمعرفة ما اذا كان الدائن قد تمنع بالفعل عن تنفيذ واجباته.

وحيث يرد على السبب الثالث المتعلق بمهلة للمحل الذي اودع فيه السند بالحجة المسندة إلى الكتاب الصادر عنه نفسها وهي انـه لـم يعرض الإيفاء أصلاً انما اكد انه متمنع عنه وانه يربطه بقيام الدائن بواجباته وانه عندئذ مستعد لإيداع المبلغ المطالب به وعرضه عرضاً فعلياً، بحيث تكون الحجة التي يتذرع بها تحت هذا السبب قد أصبحت ساقطة من يده اذ كان عليه في حينه ان يطالب بتسليم السند ليتمكن من إيفاء قيمته وهذا التسليم هو حق من حقوقه طالما ان السند الموقع منه قابل للتظهير إلى الغير الذي يبقى بإمكانه ان يتذرع تجاهه بقاعدة عدم سريان الدفوع، (مع الاشارة إلى ان السند الثاني كان قـد اودع لدى المصرف نفسه الذي تم فيه الإيفاء الأول ولم يظهـر الا علـى سبيل التوكيل وهذا واضح وثابت من صورته المبرزة فـي الملـف الابتدائي).

وحيث يرد على السبب الرابع والأخير المتذرع به وهو عدم قيـــام الدائن المتنازل بإنفاذ موجباته القائمة على تسوية وضع السيدة اوديت ابيض وإيفاء الأستاذ نبهان اتعابه بما يأتي: ان عقد التنازل موضوع هذا النزاع لم ينص مطلقاً على هذه الالتزامات ولم يلق اياً منها على عاتق المتنازل ولم يربط واجبات المتنازل له القائمة على الايفاء بقيام الفريق الآخر بأي عمل أو إيفاء، فلا يمكن بالتالي الاحتجـــاج بهـــذه المور لانها غير ثابتة ولانه لا يجوز إثباتها الا بالبينة الخطيـــة اذ لا تقبل اية بينة اخرى لاثبات ما يعدل أو يجاوز ما هو ثابـــت بالـــدليل الكتابي.

وحيث تكون بذلك مردودة أسباب الدفاع المدلى بها من المـــدعى عليه كافة ويكون الشرط الفاسخ الحكمي قد تحقق ويكون العقـــد قـــد أضحى ملغى على مسؤولية المدعي عليه والحكم الابتدائي الذي انتهى إلى عكس هذه النتيجة مستوجب الفسخ.

ب- في نتائج الإلغاء.

حيث ان المدين يطالب إعادة الحالة إلى ما كانت عليه أي بتسليمه حصة في المدرسة مع الحكم له بالعائدة المدرسية.

وحيث يقتضي، في المستهل الإشارة إلى امرين ثابتين لا خـــلاف عليهما.

الأول وهو ان العلاقة القائمة بين الفريقين محكومة بعقد شركة وان هذه الشركة المدنية قد انتهت بعد ان اجتمعت جميع الحصص تحت اسم شخص واحد لتصبح مؤسسة فردية عائدة له.

الثاني، وهو ان المدرسة المعروفة باسم مدرسة قصر الصنوبر "قد انتقلت من محل إلى آخر وتجددت الرخصة بحيث لم يبق منها الا الاسم مع الإشارة إلى انه لا أهمية للاسم في المؤسسات المدنية ذلك ان الزبائن لا يعتبرون عنصرا ثابتا له قيمة محددة انما يبقون مرتبطين بنشاط المستثمر ولا يستقلون عنه فلا يسعه التصرف بهم كعنصر مستقل ذات قيمة موضوعية لانهم مرتبطون بنشاطه الشخصي.

وحيث انه يستنتج من تينك الملاحظتين الاساسيتين، ان إعادة الحال إلى ما كانت عليه اصبحت امراً مستحيلاً، ذلك انه لا يمكن أحياء الشركة وهي عقد يفترض فعلاً ارادياً بعد ان اصبحت منحلة فعلاً، بقرار قضائي وهذا الأحياء شرط أساسي لاعادة الحال طالما ان المؤسسة المدرسية كانت تستثمر من خلال عقد شراكة يحدد حقوق وواجبات الشركاء.

وذلك ان المؤسسة المطلوب استعادة حصة منها قد تغيرت مصالحها بشكل جذري بعد ان استثمرها المدعى عليه منفردا وانتقل بها إلى مركز آخر ولم يبق منها الا الاسم وهو في المؤسسات المدنية لا يعتبر عنصرا يعول عليه يستقل عن النشاط الشخصي ليرتقي إلى مصاف الشيء المعنوي الثابت القيمة.

وحيث ان إعادة الحال إلى ما كانت عليه تكون بالتالي قد اضحت متعذرة بصورة مطلقة لأسباب تعود في الوقت نفسه إلى الجهة المستثمرة أو لموضوع الاستثمار، فيكون للإلغاء في هذه الحالة مفعول الفسخ بحيث ينحصر حق المدعي في استعادة قيمة حصته الحقيقية في الشركة وذلك في التاريخ الذي تركها (...).

وحيث انه وطالما ان المسألة لا تتعلق بدفع دين ولا يمكن الأخذ بالمبلغ الاسمي المتفق عليه انما بقيمته الحقيقية بعد اعادة تفعيله ليمثل ما يوازي ثلث الحصة المذكورة لان الدين من حيث انه مبلغ من المال متفق عيه قد اصبح ملغيا بتحقق الشرط الفاسخ فلا يؤخذ بما اتفق عليه الا على سبيل الاستئناس ومن زاوية انه من المفترض انه يمثل الثمن الحقيقي في غياب أي عنصر تقدير آخر.

وحيث ان تفعيل هذا المبلغ يجب ان يتم ليس في تاريخ الاستحقاق انما بتاريخ تبلغ المستأنف عليه انذار المدعي المستأنف، لان المدعى عليه كان قد حرر بالمبلغ المذكور سندا لأمر هذا الاخير ولم يكن بإمكانه، وقبل هذا التاريخ الاحاطة، بمكان وجود هذا السند ولا بما اذا كان قد جرى تظهيره، فكان واجباً توجيه انذار اليه لا علاقة بذلك ليعتبر ناكلاً وقد ثبت بالفعل نكوله من جوابهاللاحق المنوه عنه والوارد بعد اقل من شهر على تبلغه الانذار المشار اليه.

وحيث ان المبلغ الذي يمثل قيمة ثلث الحصة المتبقية يكون 78.000: 16.500 (قيمة الدولار في 85/10/27 تاريخ تبلغه

الانذار) = /29797/د.أ. أو ما يعادل هذا المبلغ بالليرات اللبنانية اي /45/ مليون ليرة.

وحيث انه لم يعد ما يدعو إلى بحث باقي الاسباب اذ صار الـرد عليها ضمنا أو كانت نافلة.

وحيث ان الطلب الرامي إلى استرداد الحصة عينا يـوالي الحكـم للمدعي بالدفع مردودا طالما ان للالغاء مفعول الفسخ.

لذلك،

تقرر بالاتفاق:

قبول الاستئناف شكلاً.

وفي الاساس فسخ الحكم المستأنف ورؤية الدعوى شكلاً والحكـم مجددا باعتبار العقد موضوع النزاع ملغى وعطاء الالغـاء مفعـول الفسخ والحكم بإلزام المدعى عليه بان يدفع للمدعي مبلغا قدره خمسة واربعون مليون ليرة مع الفائدة القانونية منذ تاريخ صدور هذا القرار ورد الزائدة والاسباب المخالفة واعادة التأمين وتـضمين المـستأنف عليه النفقات البدائية والاستئنافية كافة.

(محكمة استئناف جبل لبنان المدنية – الغرفة الاولـى – الـرئيس الاول مهيب معماري – المستشاران: جورج عواد وسـمير مطـر منتدباً – قرار رقم 98/198 تاريخ 1998/11/3).

* * *

18- شرط الالغاء الضمني/ تقدير وجوده:

إن الالغاء لعدم إنفاذ الموجب ينتج المفاعيل التي ينتجها الالغاء الناشئ عن تحقق شرط إلغاء صريح

(المادة 242 م.ع معطوفة على المادة 240 م.ع)

* * *

تحقُّق الالغاء، يعني ان العقد يحل رجعياً وتعاد الحالة إلى ما كان يجب ان تكون فيما لو كان العقد الذي انحل لم ينعقد بتاتاً

* * *

شرط الالغاء الضمني يقدَّر وجوده في جميع العقود المتبادلة

عن الاسباب التمييزية

عن السبب الاول:

حيث ان المميز يعيب على القرار المميز – في الشق الاول من السبب الاول – مخالفته احكام المواد 239 و241 و468 م.ع. والخطأ في تطبيقها وتفسيرها لجهة عدم الاخذ وتطبيق شرط الالغاء

الضمني المقدر وجوده في جميع العقود المتبادلة، ومن اهمها عقد البيع، مدلية انه بموجب شرط الالغاء الضمني يمكن لاحد المتعاقدين ان يطلب الغاء العقد اذا اخل الآخر بموجباته، كما وان التنفيذ السيء والتأخر المتمادي في التنفيذ كما في القضية الحاضرة يعتبر كعدم التنفيذ، وانه لم يحصل الغاء عقد البيع حكما وبمشيئة البائع المميز وحدها كما تقول محكمة الاستئناف لكي تبحث في تطبيق المادة 468م.ع. بل حصل ذلك عن طريق القضاء استنادا إلى الفقرات 1 و2 و3 من المادة 241 م.ع. اذ ان المميز، بعد ان امهل المميز عليه (الشاري مرارا لدفع الثمن ومنحه مهلا وتسهيلات للدفع دون جدوى، ارسل له انذارا ثم اقام دعوى تهدف إلى الغاء عقد البيع وملحقه على مسؤوليته لتخلفه عن دفع الثمن وبالزامه بدفع قيمة البند الجزائي وباخلاء الشقتين المبيعتين، وان الحكم البدائي قضى بالغاء عقد البيع وملحقه وان محكمة الاستئناف قد خالفت المواد المذكورة اعلاه وشوهت الوقائع اثابتة والمستندات، عندما قالت بعدم توفر شروط الالغاء الحكمي المنصوص عنه في الفقرة 4 من المادة 241 والمادة 468. مما يوجب نقض قرارها، كما وان المميز يعيب على القرار المميز في الشق الثاني من السبب الاول مخالفة المادة 241 م.ع. والخطأ في تطبيقها وتفسيرها لجهة القول بأن الانذار المرسل من البائع (المميز) إلى المشتري (المميز عليه) المتخلف عن الدفع يشكل مخالفة للمادة المذكورة وتشويه واضح لوقائع القضية من حيث اعتبار القرار المميز ان الالغاء تم بارادة البائع المميز بينما هو تم بواسطة القضاء، وتناقض بين حيثيات القرار المميز وان الانذار المرسل من المميز إلى المميز عليه لا يشكل مخالفة لاحكام المادة 241 كما تقول

محكمة الاستئناف اذ يتبين من ملف الدعوى ومن الحكم الابتدائي والاستئنافي المطعون فيه ان المميز البائع بعدما ارسل إلى المميز عليه (الشاري) كتابا يعلمه فيه انه عملا بالفقرة الثانية من المادة 241 م.ع. اختار الغاء عقد البيع مع ملحقه بعدما ارسل له في وقت سابق انذارا بوجوب دفع رصيد الثمن المتفق عليه ثم منحه ازاء تخلفه عن الدفع مهلا طويلة للايفاء ثم نظم معه ملحقا للعقد يتضمن تقسيطا جديدا وتسهيلات ظل المميز عليه ممتنعا عن التنفيذ مما دفع بالمميز على اقامة الدعى طالبا الغاء العقد مع ملحقه ثم دفع البند الجزائي واخلاء الشقتين المبيعتين وتسليمهما إلى البائع، فصدر الحكم الابتدائي بذلك، ويكون الالغاء تم بموجب حكم قضائي،

حيث بمقتضى احكام المادة 241 موجبات وعقود يقدر وجود شرط الالغاء في جميع العقود المتبادلة اذا لم يقم احد المتعاقدين بايفاء ما يجب عليه ولم يكن في وسعه ان يحتج باستحالة التنفيذ ما لم يكن ثمة استثناء منصوص عليه في القانون، علما ان العقد لا يلغي حتما في هذه الحالة، فان الفريق الذي لم تنفذ حقوقه يكون مخيرا بين التنفيذ الاجباري على وجه من الوجوه، والغاء العقد مع طلب التعويض، وفي الاساس لا يكون هذا الالغاء الا بحكم من القاضي فهو يبحث عند التنفيذ الجزئي عما اذا كان النقص في هذا التنفيذ له من الشأن والاهمية ما يصوب الغاء العقد، ويجوز للقاضي حتى في حالة عدم التنفيذ ان يمنح المديون مهلة تكون مهلة بحسب ما يراه من حسن نيته،

حيث على ضوء الاحكام المذكورة للمتعاقد الذي لم ينفذ متعاقدوه الموجبات الملقاة عليه بموجب العقد ان يختار بين التنفيذ الاجباري أو الغاء العقد، وانه حتى لو ابدى خياره للالغاء فان هذا الخيار لا يصبح واقعا وقائما الا بحكم من القاضي الذي له تقدير ما اذا كان هناك ما يبرر الالغاء.

وحيث ان الالغاء لعدم انفاذ الموجب ينتج المفاعيل التي ينتجها الالغاء الناشئ عن تحقق شرط الغاء صريح، على ما نصت عليها المادة 242 م.ع. معطوفة على المادة 240 م.ع. اي ان العقد يحل حلا رجعيا وتعاد الحالة إلى ما كان يجب ان تكون فيما لو كان العقد الذي انحل لم ينعقد بتاتا،

حيث من الرجوع إلى مندرجات القرار المميز يتبين ان المحكمة الاستئنافية اعتبرت ان المستأنف عليه (المميز) مسؤول عن فسخ العقد من جانب واحد على اساس "ان المستأنف عليه باعتباره العقد" لاغيا بموجب كتابه المرسل إلى المستأنف بتاريخ 1986/4/2 يكون قد تصرف خلافا لمقتضيات المادة 241 "فقرة 1 و2م.ع. من حيث انه احل نفسه محل القضاء».

حيث يتبين كذلك من مندرجات القرار المميز انه بعد ان كان المميز قد ارسل كتاب 1986/4/2 إلى المميز عليه، تقدم بدعواه الحالية امام المحكمة الابتدائية في جبل لبنان طالبا الحكم بالغاء العقد تاريخ 1984/7/4 والاتفاق تاريخ 1985/4/3 على مسؤولية المميز عليه، فصدر الحكم الابتدائي تاريخ 1988/7/21 الذي قضى بالالغاء على مسؤولية المدعى عليه،

حيث على ضوء المبادئ القانونية المبينة سابقا فان المحكمة الاستئنافية بتجاهلها في القرار المميز الدعوى الحالية الهادفة إلى تقرير الغاء العقد والملحق من قبل القضاء على ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 241 م.ع. واستنادها إلى ما اعتبرته الغاء العقد من جانب واحد من قبل المميز ومسؤوليته عن ذلك مستندة إلى كتاب 1986/4/2 تكون قد خالفت احكام المادة 241 المذكورة مما يوجب نقض قرارها سندا للفقرة الاولى من المادة 708أ.م.م.

وعن السبب الثاني

حيث ان المميز يعيب على القرار المميز مخالفته المادة 241 والمادة 254 موجبات وعقود والمبادئ القانونية العامة لجهة قول محكمة الاستئناف ان التأخر عن الدفع لا يشكل خطأ يبرر الغاء عقد البيع مدليا ان المحكمة الاستئنافية تحققت من تمنع الجهة المميز عليها عن تنفيذ الموجب الملقى على عاتقها بعدم دفع كامل الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة، ولكنها اعتبرت ان هذا التخلف عن دفع كامل الثمن لا يشكل أي خطأ يمس العقد مخالفة بذلك الاحكام القانونية المذكورة،

حيث ان عقد البيع هو من العقود المتبادلة يلتزم بموجبه البائع ان يتفرغ عن ملكية شيء ويلتزم فيه الشاري ان يدفع ثمنه (المادة 372 موجبات وعقود).

حيث اذا كان الموجب المتبادل الملقى على عاتق الشاري هو دفع الثمن على النحو المحدد في العقد، فان عدم ايفاء هذا الموجب من

قبله يعطي متعاقده السليم الوضع طلب الغاء العقد على مسؤولية الشاري ما لم يثبت هذا الاخير استحالة التنفيذ، (المادة 241 فقرة 1 و2 معطوفة على المادة 341 موجبات وعقود).

حيث من الرجوع إلى مندرجات القرار المميز (ص4) يتبين انه بموجب العقد تاريخ 1984/7/4 اشترى المميز عليه من المميز القسمين 2 و3 من العقار 2329 عجلتون بثمن /720.000/ل.ل. وقد اقترن هذا البيع باستلام المميز عليه للقسمين المذكورين ودفعه للمميز من اصل الثمن ما مجموعه ماية وخمسون الف ل.ل. على دفعتين، وانه بتاريخ 1985/4/3 جرى التوقيع على ملحق بين الفريقين قضى باعادة تقسيط المبالغ المتبقية مع فائدة تأخير فدفع المميز عليه مبلغ اربعين الف ل.ل. وجرى تنظيم ستة عشر سندا بالرصيد تستحق تباعا بين تاريخي 1985/4/25 و1986/7/25 دفع بعدها المميز عليه ستة سندات ثم تمنع عن دفع الرصيد البالغ /422745/ل.ل. بالرغم من انذاره واقامة الدعوى الحالية ضده بالغاء العقد، مع الاشارة إلى انه ذكر صراحة في الملحق تاريخ 1985/4/3 انه في حال استحقاق احد السندات دون الايفاء تستحق جميع السندات دفعة واحدة دونما حاجة لاية معاملة،

حيث لم يرد في القرار المميز ما يفيد بأن المميز عليه قد اثار مسالة استحالة التنفيذ واثبت وجود مثل هذه الاستحالة لتبرير عدم انفاذه موجب دفع الثمن على النحو المحدد في العقد،

حيث بالتالي فان المحكمة الاستئنافية حين اعتبرت في القرار المميز انه «لا ينسب إلي المستأنف أي خطأ يمس العقد ويفضي إلي الغائه من جراء تأخره عن الدفع»، دون التأكد من وجود استحالة التنفيذ تكون قد خالفت الاحكام القانونية المذكورة اعلاه مما يوجب نقض قرارها عملا بالفقرة الاولي من المادة 708أ.م.م.

حيث ان نقض القرار للسببين الاول والثاني لا يبق فائدة من بحث قاي الاسباب التمييزية، اذ انه عملا بالمادة 733 أ.م.م. تنشر الدعوى مجددا ويرجع الخصوم فيما يتعلق بالنقاط التي تناولها النقض إلى الحالة التي كانوا عليها وتنظر محكمة التمييز بالدعوى كمحكمة استئناف،

حيث ان المحكمة على ضوء الملف ترى ان القضية الحاضرة جاهزة للحكم مما يستتبع الفصل مباشرة في موضوع القضية والحكم من جديد في الواقع والقانون على النحو المنصوص عليه في المادة 334أ.م.م.

في الاساس

حيث ثبت بأوراق ومستندات الدعوى انه بموجب عقد مؤرخ في 1984/7/4 اشترى المستأنف جورج سعد من المستأنف عليه سليم غطاس القسمين رقم 2 و3 من العقار رقم 2329 منطقة عجلتون العقارية بثمن قدره /720000/ل.ل. يتم تسديده بالشكل المحدد في البند الرابع من العقد على دفعات آخرها بتاريخ 1985/7/10، وان الثمن يتضمن قيمة موجودات واثاث القسمين المذكورين قدرت بمبلغ

/75000/ل.ل. وانه فور توقيع العقد استلم المستأنف الشقتين وسكن فيهما ولا يزال وتمنع عن دفع الاقسام في المواعيد، فجـرى توقيـع ملحق بعقد البيع بتاريخ 1985/4/3 تضمن تعهد المـستأنف بـدفع رصيد ثمن المبيع المتبقي مع فائدة تأخير، على اقساط شهرية بموجب ستة عشر سندا تستحق تباعا بين تاريخي 1985/4/25 و1986/7/25، وورد في البند الثالث من الملحق انه «في حال استحقاق هذه السندات» «دونما حاجة لاية معاملة كانت ومبجرد حلول تاريخ الاستحقاق دون ايفائه تستحق جميع السندات دفعة واحدة» فدفع المستأنف مبلغ اربعين الف ليرة بتاريخ توقيع الملحق ثم سدد قيمة ستة سندات وتخلف عن دفع قيمة السندات العشر المتبقية البالغة /422745/ل.ل. بدءا بالسند استحقاق 1985/10/25، فوجه اليه المستأنف عليه كتاب انذار بتاريخ 1986/4/2 ابلغه فيه بالغاء العقد على مسؤوليته وبوجوب اخلاء القسمين المباعين فورا وتسليم المفاتيح وتسديد قيمة البند الجزائي ثم قدم في 1986/5/12 دعواه الحالية امام محكمة الدرجة الاولى في بعبدا طالبا بموجبها الغاء عقد البيع والزام المستأنف باخلاء القسمين المباعين فورا ودفع قيمة البند الجزائي، فصدر الحكم المستأنف تاريخ 1988/6/7 القاضي بالغاء عقد البيع والملحق على مسؤولية المدعى عليه وتسليم القسمين 2 و3 من العقار 2329 عجلتون إلى المدعي وتسيم السندات الموقعة من المدعىعليه اليه ورد طلب الحكم بالبند الجزائي. وتضمين المدعى عليه الرسوم والمصاريف وانه بعد صدور الحكم الابتدائي المذكور ارفق المستأنف باستئنافه المقدم بتاريخ 88/7/21 كتابا من اديب يوسف الخوري بصفته وكيلا عن المستانف جورج سعد موجها إلى

المستأنف عليه غطاس بواسطة الكاتب العدل في جديدة المتن يعلمه بموجبه انه يعرض عليه بموجب الايداع الفعلي كامل ثمن المبيع البالغ /336215/ل.ل. – حسب قوله – بموجب شك مسحوب على بنك اوف كريديت اند كوميرس انترناشيونال (ليبانون) رقم 450451 تاريخ 1988/7/6 فنظم لامر غطاس،

حيث ان عقد البيع هو من العقود المتبادلة يلتزم بموجبه البائع ان يتفرغ عن ملكية الشيء ويلتزم فيه الشاري ان يدفع ثمنه، (المادة 372 م.ع.).

وحيث ان شرط الالغاء الضمني يقدر وجوده في جميع العقود المتبادلة اذا لم يقم احد المتعاقدين بايفاء ما يجب عليه ولم يكن في وسعه ان يحتج باستحالة التنفيذ،

حيث من الملاحظ بالقضية الحاضرة ان البائع المستأنف عليه غطاس سلّم المستأنف سعد (الشاري) فور توقيع العقد القسمين 2 و3 والمفاتيح فسكن فيهما هذا الاخير ولم يزل،

وحيث انه تجاه ذلك فان الموجب الملقى على الشاري كان بان يسدد ثمن المبيع اقساطا على النحو وبالتواريخ المحددة في عقد البيع،

حيث تبين ان المستأنف لم يسدد الاقساط المترتبة عليه على النحو المحدد في عقد 1984/7/4 مما حمل المستأنف عليه على منحه فرصة اخرى لتسديد الثمن فوضع الملحق تاريخ 1985/4/3 حددت بموجبه طريقة الدفع على ستة عشر سندا تستحق تباعا فيما بين

تاريخي 1985/4/25 و1986/7/25 وذكر صراحة انه في حال عدم دفع اي من السندات في موعده تستحق جميع السندات دفعة واحدة دونما حاجة لاية معاملة، وان المستأنف بعد ان دفع ستة سندات، احجم عن دفع باقي السندات وبقي ممتنعا عن الدفع رغم انذاره بكتاب 1986/4/2 وتقديم الدعوى الحالية بالغاء العقد،

حيث بالتالي فان المستأنف لم يقم بايفاء ما يجب ليه، ولم يثبت استحالة تنفيذ هذا الموجب،

حيث في وضع كهذا فانه من حق المستأنف عليه طلب الغاء العقد قضائيا على مسؤولية المستأنف عملا باحكام المادة 241 فقرة 1 و2 و3 موجبات وعقود،

حيث ان اثارة مبدأ الضمان الملقى على البائع لجهة ما ورد في البند الثاني من العقد «خاليا من اية اشارة تأمين أو رهن أو خلافه»، فان الموجب يترتب عند اتمام ما ورد في البند الخامس الذي ينص «لا يتم تسجيل المبيع لدى الدوائر المختصة الا بعد ايفاء مجموع قيمة السندات المذكورة في البند 3 من الاتفاق «وان الشاري لم ينفذ موجب دفع الثمن بالمواعيد المحددة لها لاحقا مما يجعل الادلاء بمبدأ الضمان مردودا، وكذلك الامر فيما يتعلق بما اثير حول التوازن بالعقود المتبادلة،

حيث لجهة القول بمخالفة المادة /470/م.ع. والادلاء بحق المستأنف بحبس الثمن طالما ان المستأنف عليه لم يفك التأمين. من

الراهن ان هذا الامر لم يكن مدار بحث ولا السبب الذي جعل المستأنف ممتنعا عن الدفع اذ انه اكان فيما يتعلق بانفاذ موجباته على النحو المحدد في العقد الاساسي كما ورد في الملحق فيما بعد فان المستأنف كان دوما المخل والممتنع عن تنفيذ موجباته العقدية في المواعيد المحددة مما يجعل تذرعه بمخالفة المادة 470 مردودا،

حيث ان المحكمة لا ترى امكانية لمنح المديون المهلة التي ورد ذكرها في الفقرة الثالثة من المادة 241 م.ع. بالنظر إلى ان عنصر حسن النية في التعامل غير متوفر من قبل المستأنف اذ بعد ان احجم عن انفاذ موجباته بتسديد الاقساط في المرة الاولى عند توقيع عقد 1984/7/4، احجم عن ذلك مرة اخرى بعد ان اعطي فرصة اخيرة بموجب الملحق بتاريخ 1985/4/2 لتسديد الرصيد فلم يفعل،

حيث ان العرض الفعلي الذي يتذرع به لا يجدي نفعا طالما انه حصل بعد تمنعه على انفاذ موجباته التعاقدية اكان في العقد أو في الملحق وبعد انذاره بتاريخ 1986/4/2 وتقديم دعوى الالغاء الحالية وصدور حكم ابتدائي بتاريخ 1988/6/7 قضى بالالغاء.

حيث تأسيسا على ما تقدم يكون الاستئناف من حيث الشكل مقبولا لعدم تعرض قرار النقض اليه لهذه الناحية، اما في الاساس فهو مردود،

وحيث بالنتيجة فان الحكم الابتدائي المستأنف يكون فيما قرره مستوجبا التصديق في جميع جهاته تطبيقا لاحكام المواد 241 فقرة 1 و2 و3 و240 و242 موجبات وعقود،

لهذه الاسباب،

تقرر بالاتفاق:

1- قبول التمييز شكلا،

2- في الاساس نقض القرار المميز واعــادة التــأمين التمييــزي للمميز،

3- نشر الدعوى مجددا والحكم بــرد الاســتئناف فــي الاســاس ومصادرة التأمين الاستئنافي، وتصديق الحكم الابتدائي المستأنف في جهاته كافة.

(محكمة التمييز المدنية/ لبنان - الغرفة الثانيــة الــرئيس روجيــه شدياق - المستشاران: ريمون معلوف ومعين عسيران، قرار رقــم 23 تاريخ 1993/4/20).

* * *

19- فسخ العقد خلال المدة التعاقدية:

الفسخ الحكمي بقوة العقد والقانون

* * *

يتعين إعطاء المفاعيل القانونية الحتمية الحكمية لعدم الدفع من دون حاجة إلى إنذار أو مراجعة القضاء

* * *

لا تملك المحكمة – إزاء بند الشرط الفاسخ – سلطة تقديرية تستطيع معها إعطاء مهلة ايفاء للمدين لان إعطاء مثل هذه المهلة يؤدي إلى بقاء العقد المفتوح – حكماً – لتحقيق بند الالغاء الصريح هذا..

حيث ان المستأنفين قد طلبوا فسخ الحكم المستأنف لمخالفته احكام المادة 165 واحكام المادتين 131 و132م.ع ولمخالفته احكام المادة 595 م.ع. وتطبيقه المادة 241 م.ع بصورة خاطئة ولمخالفته احكام القرتين وود من المادة 10 من القانون 92/160 ورؤية الدعى انتقالا والحكم مجددا بإعلان بطلانه عقد الايجار المبرز من المستأنف عليه للتزوير الوارد فيه واهماله واخلاء المستأنف عليه من عقارهم في

حال انشغاله له واستطرادا بفسخ العقد لعدم دفع البدلات اثناء الفتـــرة التعاقدية الاولى سندا للمادة الثالثة منه وللمادة 595 موجبات وعقود.

وحيث ان المنازعة كما اثيرت وفي الاسباب المعتمدة لها تستوجب البحث تباعا في صمة عقد الايجار وفي سقوط اجارة المستأنف.

اولا: في صحة عقد الايجار:

حيث من الثابت من العودة عقد الايجار المبرز بداية والمؤرخ في 1975/11/7 ان اسم المؤجر هو المستأنف انطوان واسم المـــستأجر هو المستأنف عليه وان بدل الايجار قد حدد بأربعـــة الاف وخمـــسئة ليرة لبنانية.

وحيث ان المستأنف انطوان قد صرح اثناء استجوابه بداية انه لـــم يجتمع مع المستأنف عليه ولم يعرفه وهو يسترد فيه التوقيع المنسوب اليه والوارد في عقد الايجار وان الخط المكتوب فيه سند الايجار ليس خطه.

وحيث ان المستأنف انطوان قد ادلى بأنه كان يوقع بعض العقـــود لوكيله على بياض وكان بإمكان اي انسان يعبئ نسخة العقد باسمه.

وحيث ان المستأنف انطوان لم ينكر توقيعه على عقد الايجار ولم يدع تزوير توقيعه كما ان ادلاءه بانه وقع على عقود ايجـــار علـــى بياض لمصلحة وكيله يستفاد منه انه قد وافق مسبقا على قيام الوكيل بتأجير المأجور موضوع الـــدعوى لأي شـــخص يـــؤجره الوكيـــل المذكور.

وحيث ان توقيع شخص اخر عن المستأجر على عقد الايجـــار لا يؤثر في صحة وقانونية عقد الايجار طالمـــا ان الاتفـــاق قـــد تـــم لمصلحة المستأجر الوارد اســـمه فـــي عقـــد الايجـــار وطالمـــا ان المستأجر قد وافق على العقد المعقود لمصلحته.

وحيث ان ما اثاره المستأنفون لجهة عدم اتفاقه مع المستأنف عليه على الاجارة مردود طالما ان التوقيع الوارد على عقد الايجار تحـــت خانة المؤجر يعود للمستأنف انطوان وطالمـــا ان الاجـــادة عقـــدت لمصلحة المستأنف عليه كما انه لا عبرة في ما اذا كان عقد الايجـــار غير مكتوب بخط المستأنف انطوان أو المستأنف عليه المستأجر ولا تأثير لذلك في صحة وقانونية عقد الايجار طالما ان العقد المـــذكور مذيل بتوقيع المؤجر المستأنف انطون والمستأنف عليه المستأجر.

وحيث انه يقتضي وتأسيسا على ما تقدم اعتبار عقد الايجار المبرز من المستأنف عليه المستأجر صحيحا وقائما ومنتجا لمفاعيله لجهـــة وجوده.

وحيث ان الحكحم المستأنف في النتيجة اتي انتهى اليها لهذه الجهة واقف موقفه القانوني السليم وهو مستوجب الاقرار.

ثالثا: في سقوط اجارة المستأنف عليه:

حيث ان المستأنفين قد اثاروا ضمن هذا السبب مسالة تتعلق باحكام المادتين 595 و241 موجبات وعقود مدليين ان المستأنف عليه لـــم يسرد اثناء المدة التعاقدية الاولى من البدلات سوى جزء منها.

وحيث من الواضح من نص المادة 595 موجبات وعقود انها لـــم تشترط ارسال انذار من المؤجر إلى المستأجر لاثبات التأخر طالمـــا انها تنص على فسخ الاجارة على عاتق المستأجر اذا لم يـــدفع مـــا استحق عليه من بدلات من دون الاشارة إلى الانذار.

وحيث ان البند الثالث من عقد الايجار قد نص على انه اذا تـــأخر المستأجر عـــن تأديـــة بـــدل الايجـــار المتفـــق عليـــه بالاوقـــات المعينة فللمؤجر الحق في ان يفسخ الايجار وان يطلب تعويضا مقابل ذلك.

وحيث انه وفي هذه الحالة يتعين اعطاء المفاعيل القانونية الحتمية الحكمية لعدم الدفع من دون حاجة إلى انذار أو مراجعة القـــضاء اذا اقيمت الدعوى بسبب منازعة المدين فيه اعمال شرط الإلغاء الحكمي وان الحكم الذي يصدر بكون مقررا وليس منشأ ولا تملك المحكمـــة بالتالي سلطة تقديرية تستطيع معها اعطاء مهلة ايفـــاء للمـــدين لان اعطاء مثل هذه المهلة يؤدي إلى بقاء العقد المفتوح حكا لتحقيق بنـــد الالغاء الصريح هذا بالاضافة إلى ان المستأجر لم يكن حـــسن النيـــة بتأخره حوالي خمس عشرة سنة لدفع البدلات المترتبة وبتكتمه علـــى العقد الموجود في حوزته وباحتلاله شقة في نفس البناء الكـــائن فيـــه مأجوره اذ ان المستأنف عليه لم يسدد بدلات الايجـــار فـــي المـــدة التعاقدية الاولى وفي تواريخ استحقاقها.

وحيث انه من المعلوم ان دفع بدلات الايجار أو قبضها بعد سقوط الحق لا يحمي هذا السقوط طالما يبقى من حق المالك استيفاء بدلات

الاشغال من دون ان يشكل تنازلا عن الحق لان للتنازل شروطا غير تحققة في هذه الدعوى.

وحيث انه وتبعا لما تقدم وعلى ما توافر في الملف من ادلة وعناصر تقدير ان اجارة المستأنف عليه قد سقطت وذلك بمخالفة المستأنف عليه لمضمون عقد الايجار والمادتين 595 موجبات وعقود والثالثة من عقد الايجار اذ كان على المستانف عليه اني يسدد البدلات في مواعيدها وان استنكافه عن ذلك يعرض اجارته للفسخ.

وحيث ان الحكم المستأنف بالنتيجة التي انتهى اليها لهذه الجهة يكون قد اخ"ا في تطبيق القانون وهو مستوجب الفسخ.

وحيث انه وبالنسبة لادلاء المستأنفين بسقوط حق المستأنف عليه سندا للفقرة د من المادة العاشرة من القانون 92/160 فهو مستوجب الرد لان المستأنفين لم يثبتوا واقعة ترك المستأنف للمأجور مدة سنة قبل اختلاله من الغير اضافة إلى ان شروط الفقرة المذكورة غير متوافرة في حالة المستانف عليه لانه من الثابت ان المأجور قد احتل من القيم واقفل من قبل الاجهزة الامنية ومنع المستأنف عليه من الدخول اليه بعد اخلائه من المحتل فتكون عناصر الترك سندا للفقرة وغير متوفرة نظرا لاستحالة العودة إلى المأجور قبل اخلاء المحتل.

وحيث ان الفقرة د من المادة العاشرة من القانون 92/160 غير متوفرة في الدعوى الحاضرة كون المستأنفين لم يستطيعوا الربط بين الاجارتين أو الاشغالين وانه لا يوجد اي مانع قانوني يحول دون الانتقال من مأجور إلى آخر اضافة إلى ان المأجور موضوع الدعوى

قد احتل من قبل الغير ولم يتمكن المستأنف عليه مـن العـودة اليـه بعداخلائه من المحتل بسبب اقفاله من الاجهزة الامنية لحـين البـت بالنزاع الحالي.

وحيث ان الحكم المستأنف بالنتيجة التي توصل اليها لهذه الجهـة يكون واقعا موقعه القانوني وهو مستوجب التصديق.

وحيث انه يقتضي رد طلب العطل والضرر لانتفاء ما يـستوجب ذلك.

وحيث انه لم يعد من ضرورة بالتالي من استفاضة في تحقيـق أو اجراء أو بحث سائر الاسباب والمطالب الزائدة أو المخالفة ويقتضي ردها.

لهذه الاسباب،

تقرر المحكمة بالاجماع:

اولا: في الشكل:

قبول الاستئناف شكلا لاستيفائه الشروط القانونية.

ثانيا: في الاساس:

1- رد الاستئناف لجهة مدة عقد الايجار والقرتين «و» و«د» من المادة العاشرة في القانون 92/160 وتصديق الحكم المستأنف لهـذه الجهات.

2- قبول الاستئناف لجهة فسخ عقد الايجار سندا للمادة 595 موجبات وعقود وللبند ثالثا من عقد الايجار وفسخ الحكم المستأنف والحكم مجددا بعد نشر الدعوى ورؤيتها انتقالا بفسخ اجارة السمتأنف عليه احمد لعدم دفع البدلات اثناء الفترة التعاقدية الاولى سندا للمادة 595/م.ع. والبند ثالثا في عقد الايجار.

ثالثا: بتضمين المستأنف عليه الرسوم والنفقات القانونية واعادة مبلغ التأمين وعدم الحكم بالعطل ولاضرر لانتفاء ما يستوجب ذلك ورد سائر الاسباب والمطالب الزائدة أو المخالفة.

قرار صدر وافهم علنا بتاريخ 2004/1/29.

(محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان – الناظرة في قضايا الايجارات – الرئيس صلاح مخيبر – المستشاران: غسان فواز ووفاء تيماني – قرار صادر بتاريخ 2004/1/29).

* * *

20- فسخ العقد خلال فترة تنفيذه:

امكانية فسخ العقد من خلال اتفاق جديد بين الفرقاء

* * *

En cours d'exécution du contrat, les parties peuvent, d'un commun accord, décider de mettre fin à leurs rapports conrtractuels: c'est la résiliation volontaire du contrat, et la jurisprudence admet que cette volonté de résiliation peut être tacite et résulter des circonstances. Cette extinction du contrat primitive par une convention nouvelle (mutuus dissensus) présente ce caractère essentiel de ne comporter aucune rétroactivité. Tout ce qui a été accompli dans le passé demeure, Si donc le contrat primitive avait donné lieu à un transfert de propriété, c'est un nouveau transfert qui s'opère en sens inverse: il n'y a pas effacement rétroactif du transfert primitive, La loi fiscale en tire cette conséquence logique qu'un nouveau droit de mulation est exigible. Sil le contrat primitive portrait

sur un immeuble, la convention nouvelle serait soumise à transcription.

Dans certains cas, la résiliation du contrat résulte de la déclaration unilatérale de volonté du l'une des parties. Même alors, elle conserve son caractère volontaire, car cette faculté, pour l'une des parties, de mettre fin aux rapports contractuels avait été, expressément ou implicitement, résevée dans l'accord primitive.

(Répertoire de Droit Civil, Dalloz, T.1, P.1012, N116, 117).

* * *

21- فسخ العقد الذي يشكل تجاوزاً للحق:

حالة عدم تحديد أجل العقد

* * *

إن فسخ العقد دون تنبيه ودون مبرر أو عِذر مشروع يجعل الفاسخ مسؤولا عن نتائج هذا الفسخ

إنه في حالة عدم تحديد اجل العقد في الاتفاق الخطي فان الامر لا يفيد ان الفريقين قد رخصا لبعضهما البعض فسخ العقد بارادة منفردة بل انه في هذه الحالة، وما دام انه لا يحق لاحد ان يرتبط مدى الحياة، يعود للفريق الذي يرغب في الفسخ ان يفيد الفريق الاخر عن رغبته هذه وللمحاكم ان تقول ما اذا كان هذا الفسخ يشكل تجاوزاً للحق كما ان تصرف المدعى عليه بفسخه العقد ودون تنبيه ودون مبرر أو عذر مشروع واعطاء الوكالة التجارية إلى عميل آخر يجعله مسؤولا عن نتائج هذا الفسخ.

(محكمة الاستئناف التجارية في بيروت – حكم رقم 1961/682 صادر بتاريخ 1961/4/11).

* * *

22- «فسخ».. كلمة «فسخ»/ تفسيرها:

إن كلمة «فسخ العقد» تفسَّر بأنها طلب الغاء العقد حسب الاصطلاح الذي أخذ به القانون اللبناني

* * *

يقدَّر وجود شرط الالغاء في جميع العقود المتبادلة اذا لم يقم أحد المتعاقدين بايفاء ما يجب عليه

(المادة 241 م.ع)

* * *

إذا وجدت نواقص في نص العقد وجب على القاضي ان يسدّها بالاحكام المدرجة في القانون اذا كان العقد مسمّى

- إن المبلغ الذي يسدده طرف لآخر من أصل ثمن المبيع يعتبـــر تنفيذا جزئيا لعقد البيع.

- بموجب قواعد تفسير الأعمال القانونية وجب على القاضـــي أن يعتدّ بالأحكام المدرجة في القانون اذا كان العقد مسمى كما عليـــه أن يعتد من تلقاء نفسه بالبنود المرعية عرفا وان كانت لم تذكر صراحة في نص العقد.

- ان تسجيل عقد البيع في السجل العقاري لا يعني انه اصبح عقدا شكليا ذلك انه لا يزال بنظر القانون اللبناني من العقود الرضائية التي تتم بمجرد التراضي بين الطرفين وتترتب عليه اثاره متى تم صحيحا طبقا لما يقضي به القانون.

حيث انه خلافا لما تدلي به المدعى عليها فان اقرار الفريقين امام الكاتب العدل في بيروت بتاريخ 4 تشرين الاول 1984 بوجود عقــد بيع بات بينهما من شاءه ان ينفي زعم المدعى عليهــا بوجــود بيــع ابتدائي بمثابة مشروع لعقد بيع نهائي.

وحيث ان وجود عقد نهائي ثابت ايضا من الايصال الصادر عــن المدعى عليها بتاريخ 1984/9/2 الذي حدد فيه موضوع البيع وثمن المبيع.

وحيث ان مثل هذا العقد يكون ملزما لطرفيه عملا بأحكام المــادة 221 موجبات وعقود.

وحيث أنه يتعين تكييف دفع مبلغ الخمسة آلاف ليرة لبنانية الــذي استملته المدعى عليها من اصل قيمة القسم موضوع الدعوى للقول ما

اذا كان يفيد عربونا يسمح للبائعة بتسديد ضعفه لقاء نكولها أو انه يفيد تنفيذا جزئيا للعقد من قبل المدعية.

وحيث انه من الراهن ان القانون اللبناني أعرض عن وصف العربون ذلك ان نصوص قانون الموجبات والعقود لا تتضمن نصا حاسما على غرار بعض القوانين الأجنبية أو العربية.

وحيث انه لا يمكن القول بصورة مبدئية ان العربون هو تعويض نكول أو انه تنفيذ جزئي ذلك أنه تصرف قانوني ينبغي فهمه وتفسيره بالوقوف على نية طرفي التعاقد الحقيقية والاعراف والعادات السائدة.

وحيث ان المحكمة تلاحظ من ناحية اولى، ان الايصال المؤرخ في 1984/9/2 لم يرد فيه ذكر لكلمة عربون.

وحيث ان استلام المدعى عليها لمبلغ /5000/ل.ل. هو من اصل كامل الثمن البالغ /240.000/ل.ل. الأمر الذي أيدته بعبارات الدعوة للتسجيل الموجهة للمدعية بتاريخ 1984/10/1 ويثبت أنه تنفيذ جزئي للعقد.

وحيث أنه تجدر الاشارة من ناحية ثانية أنه لا يعتد بما يرد بتاريخ لاحق على لسان أحد الفريقين لم يقترن بموافقة الفريق الآخر بحيث ان ما ذكرته المدعى عليها في كون المبلغ المسدد هو كجزء من العربون يبقى غير ذي مفعول.

وحيث أنه سبق القول أن العقد المبرم بين الطـرفين لا يتـصف بالابتدائي لأنه يشتمل على الاركان الرئيسية لنشأته وأنه بالتالي ملزم لفريقيه.

وحيث ان المبلغ الذي يسدده طرف لآخر من أصل ثمن المبيع يفيد تنفيذا جزئيا لعقد البيع، مما يفضي بالنتيجة إلـى رد جميـع أقـوال المدعى عليها لعدم استنادها إلى أساس قانوني صحيح.

وحيث أنه ينبغي أخيرا معرفة ما اذا كانت مواقف المدعية السابقة لتاريخ الدعوة للتسجيل ام تلك اللاحقة لها تبرر الغـاء العقـد علـى مسؤوليتها.

وحيث أن كلمة «فسخ» التي أوردتها المدعى عليها يجب ان تفسير بأنها تطلب الغاء العقد حسب الاصطلاح الذي أخذ به القانون اللبناني وذلك على ضوء ما اشارت اليـه فـي لائحتهـا الجوابيـة تـاريخ 1985/4/8.

وحيث انه بمقتضى المادة 241 موجبات وعقود «يقدر وجود شرط الالغاء في جميع العقود المتبادلة اذا لم يقم أحد المتعاقدين بايفاء مـا يجب عليه.

«على أن العقد لا يلغى حتماً في هذه الحالة. فان الفريق الذي لـم تنفذ حقوقه يكون مخيراً بين التنفيذ الاجباري على وجه من الوجـوه والغاء العقد مع طلب التعويض.

«وفي الاساس لا يكون هذا الالغاء الا بحكم من القاضي فهو يبحث عند التنفيذ عما اذا كان النقص في هذا التنفيذ له من الشأن والأهمية ما يصوب الغاء العقد ويجوز للقاضي، حتى في حالة عدم التنفيذ أن يمنح المديون مهلة تلو مهلة بحسب ما يراه من حسن نيته».

وحيث ان المدعى عليها تنسب للمدعية اخلالها بالاتفاق لجهة ان تسليم القسم المبالغ لا يتم الا بعد مرور سنة من توقيع العقد أمام الكاتب العدل ولجهة عدم تسديدها لرصيد ثمن المبيع في مجلس العقد المذكور وعدم قبولها اتمام العقد الا بعد أن تبرز افادة التخطيط.

حيث أنه من الثابت أن الفريقين لم ينظما عقدا خطيا متكاملا يتضمن موجبات كل من طرفيه وكيفية تنفيذه لها.

وحيث أنه بموجب قواعد تفسير الاعمال القانونية فانه اذا وجدت نواقص في نص العقد وجب على القاضي ان يسدها بالأحكام المدرجة في القانون اذا كان العقد مسمى (المادة 370 م.ع.) كما عليه ان يعتد من تلقاء نفسه بالبنود المرعية عرفا وان كانت لم تذكر صراحة في نص العقد (المادة 371 م.ع.).

وحيث أنه تبين من مضمون الايصال تاريخ 1984/9/2 انه لم يحدد شروطا خاصة باستثناء تسديد رصيد الثمن في مجلس العقد الذي جرى امام الكاتب العدل.

وحيث انه ولئن كان من وظيفة رئيس المكتب المعاون استماع طلباتتسجيل الحقوق العينية الجارية على العقارات المدونة في السجل

العقاري عملا باحكام المواد 49 وما يليها من القرار رقم 188 تاريخ 15 آذار 1926 الا انه لا مانع قانوني يحول دون طلب اجراء القيد على الرغم من عدم حضور اصحاب العلاقة بالذات أو بشخص وكلائهم امام المكتب العقاري المعاون اذا وجه مثل هذا الطلب إلى رئيس هذا المكتب، كما يستفاد من احكام المادتين 55 و56 من القرار المذكور.

وحيث انه فضلا عن ذلك فقد جرى العرف على ان يقوم الكاتب العدل بتنظيم عقود بيع العقارات وباحالتها إلى رئيس المكتب العقاري المعاون، على ان يضمن الاحالة جميع المستندات التي درجت امانة السجل العقاري على طلبها من اصحاب العلاقة.

وحيث ان تسجيل عقد البيع في السجل العقاري لا يعني انه اصبح عقدا شكليا ذلك انه لا يزال بنظر القانون اللبناني من العقود الرضائية التي تتم بمجرد التراضي بين الطرفين وتترتب عليه آثاره متى تم صحيحا طبقا لما يقضي به القانون.

وحيث ان اعتماد النماذج المتداولة لدى الكتاب العدول أو امناء السجل العقاري أو لدى معاوني هؤلاء، على حد سواء لا يهدف إلى تسجيل العقود، موضوع هذه النماذج فحسب، بل إلى تسهيل مهمة رئيس المكتب المعاون في مراقبة محتوياتها للتحقق من مدى انطباق مضمونها على احكام القانون.

وحيث ان توقيع العقد الانموذج من قبل طرفي التعاقد مجددا لا يعتبر عقدا جديدا أو عقدا نهائيا ما لم يأت بتعديل على ما اتفقا عليه اساسا.

وحيث ان مطابقة العقد الانموذج على العقد الاساسي يعني انه جاء ناسخا اياه، بحيث ان مفاعيل العقد الأخير تبقى ذاتها بالنسبة للعقد المذكور.

وحيث انه يتحصل من كل ذلك ان العقد الانموذج له طابع اداري أو تنظيمي اذا ما سبقه عقد ارتضاه طرفاه بمشيئتهما المشتركة.

وحيث ان ارفاق بعض المستندات بالعقد الاساسي أو بالعقد الانموذج يهدف إلى ضمان الحقوق المالية لبعض ادارات الدولة أو تأمين حسن التنظيم المدني للعقارات المتداولة بحيث ان اغفال ربطها بالعقد ليس من شأنه ان يعيب هذا العقد.

وحيث انه لجهة طلب المدعية المتمثل بوجب ارفاق افادة تخطيط لسلامة التعاقد، فان هذه الافادة تندرج في عداد المستندات اللازمة لاتمام عملية البيع، ويكون من حق المدعية التمسك بهذا الطلب.

وحيث ان تضمين الدعوة للحضور امام الكاتب العدل وجوب حضور المدعية مصحوبة بالرصيد فقط والاشارة إلى تأجيل التسليم لاول مرة في مجلس العقد بتاريخ 4 تشرين الاول 1984 دون ان يقترن بموافقة المدعية يجعل موقف هذه الاخيرة لجهة عدم الحضور

مبررا ذلكان التسليم يسلتزم وضع الشقة المبيعة بمتناول المدعية كما يفترض ايضا نقل ملكية القسم على اسمها في دفتر الملكية.

وحيث انه لجهة عدم ابراز المدعية ما يثبت انهـا كانـت تحمـل رصيد ثمن المبيع فان من المقرر انه يعود لها ان تمتنع عن التنفيذ ما دام ان الفريق الآخر لم يقم بتنفيذ موجباته، وذلك تطبيقا لحق الحبس المنصوص عليه في المادة 271 موجبات وعقود.

وحيث انه فضلا عن ذلك فانه من الثابت بافادة الحضور الصادرة عن الكاتب العدل في الغبيري السيد علامة بتـاريخ 1984/10/6 ان المدعية ابرزت له شيكا مسحوبا على مصرف لبنان بقيمة الرصـيد المتبقي بذمتها كما أبرزت افادة من بنك لبنان والمهجر تثبت انه كان لها بتاريخ 1984/10/4 رصيد دائن بمبلغ /2450400/ ليرة لبنانية.

وحيث انه على سبيل الاستفاضة في البحث فانه تبين ان المدعيـة استحصلت على افادة بالقيمة التأجيرية واستصدرت شـيكا مـسحوبا على مصرف لبنان ودعت المدعى عليها للحضور امام الكاتب العدل في الغبيري بتاريخ 1984/10/6 بموجب دعوتهـا المؤرخـة فـي 1984/10/1، مما يفيد تمسكها بتنفيذ العقد وبرد الطلب الرامي إلـى الغائه.

وحيث انه بكل حال فان المحكمة لا ترى في عدم تسديد رصـيد الثمن في 1984/10/4 في الظروف التي سبقت الاشارة اليها ان لـه من الشأن والاهمية ما يصوب الغاء العقد المذكور.

وحيث انه ترتيبا على ما تقدم فان المحكمة ترى ان موقف المدعية لجهة عدم تسديدها رصيد الثمن بتاريخ 1984/10/4 كـــان مبـــررا ويقتضي بالتالي الحكم بالزام المدعى عليها بتسجيل المقـــسم 9 مـــن العقار رقم 1302 المزرعة على اسم المدعية لقاء تسديد هذه الاخيرة رصيد الثمن البالغ /2350000/ ليرة لبنانية.

(المحكمة الابتدائيـــة فـــي بيـــروت – الغرفةالخامـــسة – اســـاس 1984/2257 – حكم رقم 9 تاريخ 1986/1/23).

* * *

23- فقدان ابرز مقومات العقد/ فسخ العقد:

* * *

118. La résiliation peut être imposée aux parties par la disparition de l'un des éléments essentiels du contrat. Ceci se constate spécialement dans les contrats conclus intuitu personae, c'est-à-dire dans les contrats où la considération des aptitudes, de la moralité ou du credit d'une personne joue un rôle prédominant: le décès de cette personne détermine la cessation du contrat. Il en est ainsi pour le contrat d'entreprise pour les sociétés de personnes sauf stipulation contraire des statuts pour le mandat et, d'après la jurisprudence, pour le compte courant. – D'une manière générale, la destruction de l'objet du contrat, par exemple la perte de la chose louée dans le contrat de location, crée une impossibilité d'exécution et provoque, par consèquent, la cessation des rapports contractuels. – On ne peut pas raissonner de même à propos de la cause, parce qu'elle est un élément psychologique requis au moment de la formation du contrat et qu'elle n'a plus à intervener dans

l'exécution des obligations régulièrement créées par le contrat.

Si le juge n'a pas le pouvoir de procéder à la révision du contrat pour cause d'imprévision.

Il se voit reconnaître parfois par la loi le droit de prononcer la résiliation.

(Répertoire de D.C/Dalloz, T.1, p. 1012 n118, 119).

* * *

24- المسؤول عن فسخ العقد / تقدير قضاة الاساس

إن اعتبار من هو المسؤول عن فسخ العقد من قبل احد الفــريقين هو امر يعود تقديره لقضاة الاساس بمعزل عن رقابة محكمة التمييز – كما يعود لهم تقدير الوقائع والبينات (..).

(محكمة التمييز المدنية/ اللبنانية – الغرفة الاولى، قــرار رقــم 88 تاريخ 1974/12/19 غرفة الرئيس برجاوي).

* * *

الملاحق

- ملحق رقم 1: - مفاعيل شرط الالغاء.
- ملحق رقم 2: - إلغاء العقد.
- ملحق رقم 3: - موجب دفع الثمن في الأجل المضروب.
- ملحق رقم 4: الرجوع عن الهبة.
- ملحق رقم 5: في انتهاء الوكالة.
- ملحق رقم 6: في موجبات المضمون.

ملحق رقم 1

مفاعيل شرط الالغاء

(المواد 97 و98 و99م.ع/ لبناني)

* * *

في مفاعيل شرط الالغاء

المادة 97 _ ان شرط الالغاء لا يوقف تنفيذ الموجب بل يقتصر على الزام الدائن برد ما اخذه عند تحقق الشرط.

واذا لم يتمكن من رده لسبب هو مسؤول عنه لزمه بدل العطل والضرر، غير انه لا يلزمه رد المنتجات والزيادات. وكل نص يقضي عليه برد المنتجات يعد كأنه لم يكن.

المادة 98 _ ان القاعدة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة الخامسة والتسعين تطبق على الموجبات المعقودة على شرط الالغاء فيما يختص بالاعمال التي اجراها ذاك الذي تلغى حقوقه بتحقق الشرط ما خلا الحقوق المكتسبة شرعا لشخص ثالث حسن النية.

المادة 99 _ اذا تحقق شرط الالغاء فان الاعمال التي اجراها الدائن في خلال ذلك تصبح لغوا، ما عدا اعمال الادارة فانها تبقى ثابتة على كل حال.

* * *

ملحق رقم 2

إلغاء العقد

(المواد 239 حتى المادة 248م.ع/ لبناني)

* * *

الغاء العقد

المادة 239 _ ان الغاء العقد يحدث اما بسبب شرط الغاء مــدرج فيه واما بمقتضى مشيئة مظنونة عند المتعاقــدين (كالبنــد المبطــل الضمني) واما بسبب سقوط موجب أو عدة موجبات لاستحالة تنفيذها (قواعد ضمان الهلاك).

المادة 240 _ ان تحقق شرط الالغاء يحل العقد حلا رجعيا وفاقا لاحكام المادة 99 فيما خلا الاعمال الادارية فانها تبقى صالحة قائمة. ومع رعاية هذا القيد تعاد الحالة إلى ما كان يجب ان تكون فيما لــو كان العقد الذي انحل لم ينعقد بتاتا.

ويجري هذا الحل حتما بمعزل عن تدخل السلطة القضائية.

المادة 241 _ يقدر وجود شرط الالغاء في جميع العقود المتبادلة اذا لم يقم احد المتعاقدين بايفاء ما يجب عليه ولم يكن في وســعه ان يحتج باستحالة التنفيذ ما لم يكن ثمة استثناء منــصوص عليــه فــي القانون.

على ان العقد لا يلغى حتما في هذه الحالة. فان الفريق الذي لم تنفذ حقوقه يكون مخيرا بين التنفيذ الاجباري على وجــه مــن الوجــوه، والغاء العقد مع طلب التعويض.

وفي الاساس لا يكون هذا الالغاء الا بحكم من القاضي فهو يبحث عند التنفيذ الجزئي عما اذا كان النقص في هذا التنفيذ له من الشأن والاهمية ما يصوب الغاء العقد ويجوز للقاضي، حتى في حالة عدم التنفيذ ان يمنح المديون مهلة تلو مهلة بحسب ما يراه من حسن نيته.

ويحق للمتعاقدين ان يتفقوا فيما بينهم على ان العقد عند عدم التنفيذ، يلغى حتما بدون واسطة القضاء. وهذا الشرط لا يغني عن انذار يقصد به اثبات عدم التنفيذ على وجه رسمي. ويمكن ايضا الاتفاق على عدم وجوب تلك المعاملة وحينئذ يتحتم ان يكون البند الذي يعفي من التدخل القضائي ومن الانذار مصوغاً بعبارة جازمة صريحة.

المادة 242 _ ان الالغاء لعدم انفاذ الموجب ينتج المفاعيل التي ينتجها الالغاء الناشئ عن تحقق شرط الغاء صريح.

المادة 243 _ اذا استحال تنفيذ موجب أو عدة موجبات بدون سبب من المديون سقط ذلك الموجب أو تلك الموجبات بمجرد الاستحالة وفاقا لاحكام المادة 341.

واذا كان الامر متعلقا بموجبات ناشئة عن عقد متبادل فالموجبات المقابلة تسقط بسقوط ما يقابلها فيتم الامر كما لو كان العقد منحلا حتما بدون واسطة القضاء أو بعبارة اخرى ان المخاطر تلحق

المديون بالشيء الذي اصبح مستحيلا فيحمل الخسارة دون ان يستطيع الرجوع بوجه من الوجوه على معاقده.

ويكون الامر على خلاف ذلك اذا كان قد سبق للمديون ان نفذ موجباته الجوهرية فان العقد، بالرغم من استحالة تنفيذ الموجبات الثانوية، يبقى قائما. والمديون الذي ابرئت ذمته بقوة قاهرة يمكنه مع ذلك ان يطالب الفريق الاخر بتنفيذ ما يجب عليه وعلى هذا المنوال يستطيع بائع العين المعينة الذي تفرغ عن المبيع للمشتري ان يطالبه بالثمن فتكون المخاطر في هذه الحالة على دائن الموجب الذي اصبح تنفيذه مستحيلا.

المادة 244 _ اذا انحل العقد لاستحالة التنفيذ، فلا محل لتعويض الفريق الخاسر، فتكون اذا مخاطر الحادث واقعة عليه.

فسخ العقد

المادة 245 _ لا يمكن في الاساس ان تفسخ العقود الا بتراضي جميع الذين انشأوها ما خلا العقود التي تنتهي بوفاة احد المتعاقدين مع قطع النظر عن الفسخ بمعناه الحقيقي.

وهذا التراضي يكون بوجه صريح أو ضمني أو بحلول الاجل المعين لسقوط العقد.

المادة 246 ـ يصح الفسخ من جانب فريق واحد اذا كان منصوصا عليه في العقد أو في القانون.

وعلى هذا المنوال يصح من جهة ان ينشأ عقد الايجار لمدة معينة وان يخول فيه الفريقان أو احدهما حق فسخه قبل الاجل المضروب، كما يجوز من جهة اخرى ان يكون بعض العقود، كالوكالة وشركة الاشخاص قابلا للفسخ من جانب فريق واحد وبمجرد مشيئته.

المادة 247 ـ ان العقد المنفسخ لا ينتهي حكمه الا من تاريخ فسخه ولا يشمل هذا الفسخ ما قبله فالمفاعيل التي كان قد انتجها تبقى مكتسبة على وجه نهائي.

المادة 248 ـ ان الفريق الذي يفسخ العقد يستهدف لاداء بدل العطل والضرر اذا اساء استعمال حقه في الفسخ أي اذا استعمله خلافا لروح القانون أو العقد.

* * *

ملحق رقم 3

موجب دفع الثمن
في الأجل المضروب

(المواد **466** حتى المادة **471**م.ع/ لبناني)

* * *

موجب دفع الثمن
في الثمن المضروب

المادة 466 _ يجب على المشتري ان يدفع الثن في التاريخ وعلى الوجه المعينين في العقد ويعد البيع نقدا كما جاء في المادة 387 ويلزم المشتري بدفع الثمن عند الاستلام ما لم يكن ثمة نص مخالف.

تكون مصاريف الدفع على المشتري.

المادة 467 _ اذا منحت مهلة ما لدفع الثمن فلا تبتدئ الا من تاريخ انشاء العقد اذا لم يعين الفريقان تاريخا اخر.

المادة 468 _ اذا اشترط فسخ البيع لعدم دفع الثمن فالعقد يفسخ حتما لمجرد عدم الدفع في الاجل المضروب.

المادة 469 _ اذا عقد البيع ولم تمنح مهلة لدفع الثمن، فللبائع عند عدم الدفع ان يطالب بالاشياء المنقولة المبيعة ما دامت في حوزة المشتري بشرط ان تكون المطالبة في خلال خمسة عشر يوما تبتدئ من تاريخ التسليم وان تكون تلك الاشياء باقية كما كانت وقت تسليمها.

وتخضع تلك المطالبة في حالة الافلاس للاحكام المختصة به.

المادة 470 _ ان المشتري الذي تعرض له الغير أو كان مستهدفا لخطر قريب هام من وقوع هذا التعرض بسبب سند سابق للبيع، يحق له حبس الثمن ما دام البائع لم يزل عنه التعرض على انه يحق للبائع ان يجبره على الدفع بان يقدم له كفالة أو ضمانا كافيا لرد الثمن ومصاريف العقد القانونية اذا نزعت يده عن المبيع.

واذا كان التعرض مقصورا على قسم من المبيع فلا يحق للمشتري ان يحبس من الثمن الا ما يناسب ذلك القسم وتكون الكفالة مقصورة على القسم المعرض لنزع الملكية.

ولا يحق للمشتري ان يستعمل حق الحبس اذا كان الدفع مشترطا على الرغم من كل تعرض أو اذا كان المشتري عالما وقت البيع بخطر نزع الملكية منه.

المادة 471 _ تطبق احكام المادة السابقة في حالة اكتشاف المشتري لعيب في المبيع يوجب رده.

* * *

ملحق رقم 4

الرجوع عن الهبة

(المواد 524 حتى المادة 532م.ع/ لبناني)

* * *



الرجوع عن الهبة

المادة 524 _ كل هبة بين الاحياء يمنحها شخص ليس له ولد ولا عقب شرعي يصح الرجوع عنها:

اولا: اذا رزق الواهب بعد الهبة اولادا ولو بعد وفاته.

ثانيا: اذا كان للواهب ولد ظنه ميتا وقت الهبة ثم ظهر انه لا يزال حيا.

المادة 525 _ عند الرجوع عن الهبة في الحالة التي نصت عليها المادة السابقة، تعاد الاموال الموهوبة إلى الواهب. واذا كان قد جرى التفرغ عنها فيعاد اليه ما يساوي قيمة الكسب المتحقق اذ ذاك للموهوب له.

اما اذا كانت الاموال الموهوبة مرهونة فللواهب ان يفك رهنها بدفع المبلغ الذي رهنت لتأمينه. وانما يبقى له حق الرجوع في هذا المبلغ على الموهوب له.

المادة 526 _ ان الحق في اقامة دعوى الرجوع عن الهبة لظهور اولاد بعدها، يسقط بحكم مرور الزمن بعد خمس سنوات تبتدئ من تاريخ ولادة الولد الاخير أو من التاريخ الذي عرف عليه الواهب ان ابنه الذي حسبه ميتا ما زال حيا.

وليس بجائز العدول عن حق اقامة تلك الدعوى فهو ينتقل بوفـــاة الواهب إلى اولاده واعقابه.

المادة 527 _ تبطل الهبة بناء على طلب الواهـــب اذا لـــم يقـــم الموهوب له أو اذا كف عـــن القيـــام باحـــد الـــشروط أو التكـــاليف المفروضة عليه.

وتطبق في اعادة الاموال إلى الواهب القواعد المنصوص عليها في المادة 525 المتقدم ذكرها.

المادة 528 _ وتبطل الهبة ايضا بناء على طلب الواهب:

اولا: اذا ارتكب الموهوب له جنحة أو جناية على شخص الواهب أو على شرفه أو ماله.

ثانيا: اذا ارتكب اخلالا هاما بالواجبات التي يفرضها عليه القانون للواهب أو لعيلته.

المادة 529 _ عند الرجوع عن الهبة بسبب ظهور اولاد أو بسبب الجحود، أو عند تخفيض الهبة لكونها فاحشة، لا يعيد الموهـــوب لـــه الثمار الا ابتداء من يوم اقامة الدعوى.

اما اذا كان الرجوع لعدم القيام بالتكاليف أو الشروط، فيجب علـــى الوهوب له ان يرجع مع المال اثمار التي جناها منذ كف عن القيـــام بتلك التكاليف أو الشروط أو منذ اصبح في حالة التأخر لعدم تنفيذها.

المادة 530 _ لا يجوز العدول مقدما عن دعوى ابطال الهبة بسبب الجحود وتسقط هذه الدعوى بحكم مرور الزمن بعد سنة واحدة تبتدئ من يوم علم الواهب بالامر.

ولا ينتقل حق الواهب في اقامة تلك الدعوى إلى ورثته اذا كان مقتدرا على اقامتها ولم يفعل.

وكذلك لا تصح اقامتها على وارث الموهوب له اذا لم تكن قد اقيمت على الموهوب له قبل وفاته.

في تخفيض الهبة

المادة 531 _ ان الهبة التي تتجاوز – طبقا لما نص عليه في المادة 512 – حد النصاب المعين بالنسبة إلى قيمة الاموال التي تركها الواهب عند وفاته، يجب ان يخفض منها كل ما تجاوز ذلك النصاب. على ان هذا التخفيض لا يبطل مفاعيل الهبة، ولا حيازة الواهب للثمار في مدة حياته.

المادة 532 _ اذا منحت هبتان أو عدة هبات وتعذر اداؤها تماما بدون تجاوز حد النصاب، فالهبات الاحدث عهدا تبطل أو تخفض بقدر تجاوزها حد النصاب.

* * *

ملحق رقم 5

في إنتهاء الوكالة

(المواد 808 حتى المادة 822م.ع/ لبناني)

* * *

في انتهاء الوكالة

المادة 808 _ تنتهي الوكالة:

اولاً: بانتهاء العمل الذي اعطيت لاجله.

ثانياً: بتحقيق شرط الالغاء أو بحلول الاجل المعين للوكالة.

ثالثاً: بعزل الموكل للوكيل.

رابعاً: بعدول الوكيل عن الوكالة.

خامساً: بوفاة الموكل أو الوكيل.

سادساً: بحدوث تغيير في حالة الموكل أو الوكيل يفضي إلى فقدانه الاهلية الشرعية لاستعمال حقوقه، مثل الحجر واعلان الافلاس، ما لم يكن موضوع الوكالة من الاعمال التي يمكن اتمامها بالرغم من ذلك التغيير.

سابعاً: باستحالة التنفيذ الناشئة عن سبب ليس له علاقة بمشيئة الفريقين المتعاقدين.

المادة 809 _ ان الوكالة المعطاة من شخص معنوي أو شركة تنتهي بزوال هذه الشركة أو ذاك الشخص.

المادة 810 _ للموكل ان يعزل الوكيل متى شاء.

وكل نص مخالف لا يعمل به سواء اكان بالنظر إلى الفريقين المتعاقدين ام بالنظر إلى الغير واشتراط الاجر لا يمنع الموكل من استعمال هذا الحق.

غير انه اذا كانت الوكالة منعقدة في مصلحة الوكيل أو شخص اخر فلا يحق للمكل ان يرجع عن الوكالة الا برضى الفريق الذي انعقدت لاجله.

المادة 811 _ يجوز ان يكون العزل صريحا أو ضمنيا.

واذا جرى العزل بكتاب أو برقية فلا ينفذ الا من تاريخ استلام الوكيل بلاغ عزله.

المادة 812 _ اذا كانت الوكالة من قبل عدة اشخاص في قضية واحدة فلا يجوز العزل الا باتفاق جميع الموكلين.

اما اذا كانت القضية قابلة للتجزئة فان العزل الصادر عن احد الموكلين يزيل الوكالة بالجزء المختص بهذا الموكل وحده.

اما في شركات التضامن (كولكتيف) وسائر الشركات فيحق لكل شريك يملك حق التوكيل باسم الشركة ان يرجع عن الوكالة.

المادة 813 _ ان العزل عن الوكالة كلها أو بعضها لا يكون نافذا في حق شخص ثالث حسن النية اذا عاقد الوكيل قبل ان يعلم بعزله. على انه يبقى للموكل حق الرجوع على وكيله.

المادة 814 _ عندما يوجب القانون صيغة معينة لانشاء الوكالة يجب استعمال الصيغة نفسها للرجوع عنها.

المادة 815 _ لا يجوز للوكيل ان يعدل عن الوكالة، الا اذا ابلغ عدوله إلى الموكل.

ويكون الوكيل ضامنا لكل ما يمكن ان يحدثه هذا العدول من العطل والضرر للموكل اذا لم يقم بما يجب من التدابير لصون مصالح موكله صيانة تامة إلى ان يتمكن الموكل نفسه من القيام بما يجب.

المادة 816 _ لا يجوز للوكيل ان يعدل عن وكالته اذا كانت منعقدة في مصلحة شخص ثالث، الا في حالة المرض أو مانع اخر مشروع.

ويلزم الوكيل في الحالة المذكورة ان ينبه الشخص الذي اعطيت الوكالة في مصلحته، وان يمنحه مهلة كافية ليقوم بما تقتضيه الظروف.

المادة 817 _ ان عزل الوكيل الاصلي أو وفاته يؤديان إلى عزل وكيله فيما خلا الحالتين الآتيتين:

اولاً: متى كان وكيل الوكيل معينا بترخيص من الموكل.

ثانياً: متى كان الوكيل الاصلي ذا سلطة مطلقة في التـــصرف أو كان له الحق في التوكيل.

المادة 818 _ ان موت الموكل أو تبدل حالته يسقط وكالة الوكيل الاصلي ووكالة وكيله فيا خلا الحالتين الاتيتين:

اولاً: متى كانت الوكالة معطاة في مصلحة الوكيـــل أو مـــصلحة شخص ثالث.

ثانيـــاً: متـــى كـــان موضـــوع الوكالـــة عمـــلا يـــراد اتمامـــه بعد وفاة الموكل بحيث يـــصبح الوكيـــل عندئـــذ فـــي مقـــام منفـــذ الوصية.

المادة 819 _ ان الاعمال التي يجريها الوكيل باسم الموكل قبـــل ان يعلم بوفاته أو باحد الاسباب التي ادت إلى انتهاء الوكالـــة، تعـــد صحيحة بشرط ان يكون الشخص الثالث الذي تعاقد معه جاهلا ايضا هذا السبب.

المادة 820 _ اذا انتهت الوكالة بوفـــاة الموكـــل أو بافلاســـه أو بفقدانه الاهلية، وجب على الوكيل اذا كان في التأخر خطر، ان يتم ما ابتدأ به حسبما تستلزمه الضرورة وان يقوم بكل ما تقتضيه الظروف لمصلحة الموكل اذ لم يكن ثمة وارث ذو اهليـــة أو ممثـــل شـــرعي للموكل أو للوارث.

ويحق للوكيل من جهة اخرى ان يسترط ما يكون قد اسلفه أو انفقه لتنفيذ الوكالة طبقا للقواعد المختصة بالفضول.

المادة 821 _ اذا توفي الوكيل وكان الورثـــة عـــالمين بوجـــود الوكالة، وجب عليهم ان يبلغوا الموكل بلا ابطاء خبر الوفاة.

وعليهم ايضا ان يحتفظا بالوثائق وغيرها من الاوراق المختـــصة بالموكل وان يتخذوا جميع الوسائل اللازمة لصيانة مصالحه.

على ان احكام هذه المادة لا تسري على الورثة القصر ما دامـــوا بلا وصي.

المادة 822 _ اذا فسخ الموكل أو الوكيل عقد الوكالة فجـــأة فـــي وقت غير مناسب وبلا سبب مقبول، جاز ان يلزم بـــضمان العطـــل والضرر للفريق الاخر بسبب اساءة استعماله هذا الحق.

اما وجود الضرر ومبلغه فيقدرهما القاضي بحسب ماهية الوكالـــة وظروف القضية والعرف المحلي.

* * *

ملحق رقم 6

في موجبات المضمون

(المواد 973 حتى المادة 984م.ع/ لبناني)

* * *

في موجبات المضمون

المادة 973 ـ لا يجوز للمضمون على الاطلاق ان يتنازل عن الاشياء المضمونة.

المادة 974 ـ يجب على المضمون:

اولاً: ان يدفع الاقساط في المواعيد المعينة.

ثانياً: ان يطلع الضامن بوضوح عند اتمام العقد، على جميع الاحوال التي من شأنها ان تمكنه من تقدير الاخطار التي يضمنها.

ثالثاً: ان يعلم الضامن وفقا لاحكام المادة 977 بما يجد من الاحوال التي من شأ،ها ان تزيد الاخطار.

رابعاً: ان يعلم الضامن بكل طارئ يؤدي إلى القاء التبعة عليه، وذلك في ظرف ثلاثة ايام من تاريخ علمه به.

لا تطبق احكام الفقرتين الثالثة والرابعة المتقدم ذكرهما على ضمان الحياة.

المادة 975 ـ تدفع الاقساط في محل اقامة المضمون ما عدا القسط الاول.

وسواء اكان القسط واجب الدفع في محل اقامة الضامن ام في محل اقامة المضمون، فان حكم عقد الضمان يقف بعد مرور عشرة ايام ابتداء من تاريخ انذار المضمون لتأخره عن دفع احد الاقساط في ميعاده. ويتم الانذار بارسال كتاب مضمون باسم الشخص المضمون أو باسم الشخص الموكل بدفع الاقسام إلى محل اقامتهما الاخير المعروف من الضامنز ويجب ان يصرح في هذا الكتاب بانه مرسل في سبل الانذار وان يذكر فيه تاريخ استحقاق القسط ونص هذه المادة.

ويحق للضامن بعد مرور عشرين يوما من تاريخ انقضاء المهلة المعينة في الفقرة السابقة ان يفسخ العقد وان يطالب بتنفيذه لدى القضاء. اما الفسخ فيمكن ان يتم بتصريح من الضامن في كتاب مضمون يرسله إلى الشخص المضمون.

اما في العقود التي تنص على عدم سقوط العقد عند تأخر المضمون عن دفع القسط المستحق فيعفى الضامن من ارسال الانذار ويستوفى القسط المستحق عفوا من الاحتياطي ويرسل إلى المضمون كتابا مضمونا بذلك.

ان عقد الضمان الذي لم يفسخ، يعود إلى انتاج مفاعيله للمستقبل، في ساعة الظهر من اليوم الذي يلي دفع القسط المتأخر إلى الضامن واداء المصاريف عند الاقتضاء.

وان المهل المعينة في هذه المادة لا يدخل فيها يوم ارسال الكتاب المضمون، واذا كان اليوم الاخير من احدى هذه المهل يوم عطلة تمدد المهلة إلى اليوم التالي.

ولا تطال تلك المهل بسبب المسافة، على انه اذا كان الانذار موجها إلى محل خارج عن الاراضي اللبنانية فلا تسري مهلة العشرة ايام المنصوص عليها في الفقرة الثانية من هذه المادة الا من يوم تقديم الكتاب المضمون المثبت بدفاتر ادارة البريد.

وكل بند يتضمن تقصير المهل المعينة بمقتضى الاحكام السابقة أو اعفاء الضامن من الانذار يكون باطلا.

المادة 976 _ للضامن حق امتياز على الشيء المضمون لاستيفاءدين القسط.

واذا كان هذا الامتياز جاريا على مال غير منقول، وجب ان يقيد في صيغة الرهن الاجباري وهو يلي في الترتيب امتياز المصاريف القضائية ومفعوله لا يشمل الا قيمة تعادل اقساط السنتين الاخيرتين. ولا يسري الا اذا كان عقد الضمان لم يفسخ.

المادة 977 _ اذا نوى المضمون ان يأتي فعلا من شأنه ان يزيد المخاطر إلى حد ان الضامن لو كان عالما بتلك الزيادة لما تعاقد معه أو لما تعاقد الا على قسط اكبر كان من الواجب عليه قبل اتيان ذلك الفعل ان يعلنه للضامن بكتاب مضمون.

واذا تفاقمت الاخطار بدون فعل من المضمون، وجب عليه اعلام الضامن في خلال ثمانية ايام على الاكثر من تـاريخ علمـه بتفـاقم الاخطار.

وفي كلا الحالين يحق للضامن فسخ العقد، الا اذا رضي المضمون بزيادة القسط بناء على اقتراح الضامن.

على انه لا يحق للضامن ان يتذرع بتفاقم الاخطار اذا كان، بعـد علمه بها على وجه ما، قد اظهر رغبته في بقاء الضمان ولا سيما اذا داوم على استيفاء الاقساط أو دفع التعويض بعد وقوع الطارئ.

المادة 978 _ اذا كانت لائحة الشروط تشير إلى احوال خاصة قد نظر اليها بعين الاعتبار عند تعيين مقدار القسط، وكان من شاءها ان تزيد الاخطار، حق للمضمون اذا زالت تلـك الاحـوال فـي اثنـاء الضمان، ان يطلب فسخ العقد اذا لم يرض الـضامن بتخفـيض مـا يقابلها من القسط وان يكن هناك اتفاق على العكس.

المادة 979 _ اذا توفي المضمون أو تفرغ عن الشيء المعقـود عليه الضمان، فان عقد الضمان يستمر لمصلحة الوارث أو المشتري بشرط ان يقوم بالموجبات التي كان المضمون ملزما بها تجاه الضامن بمقتضى العقد.

على انه يحق في الحالة المتقدم ذكرها للضامن أو للوارث أو للمشتري ان يفسخ العقد الذي عقده المورث أو البائع، بابلاغ رغبته للفريق الاخر.

باطل كل اتفاق يشترط فيه اداء مبلغ يتجاوز القسط السنوي على سبيل تعويض العطل والضرر للضامن اذا بيع الشيء المعقود عليه الضمان أو توفي المضمون واختار المشتري أو الوارث فسخ العقد حسبما تقدم في الفقرة الثانية من هذه المادة.

عندما يباع الشيء المضمون يبقى البائع ملزما تجاه الضامن بدفع الاقساط المستحقة ولكنه يبرأ من كل موجب، حتى على سبيل الكفالة، فيما يختص بالاقساط التي لم تستحق لعد، وذلك من تاريخ ابلاغه الضامن عقد البيع بموجب كتاب مضمون.

واذا وجد عدة ورثة أو عدة مشترين واستمر عقد الضمان، كانوا ملزمين على وجه التضامن بدفع الاقساط.

المادة 980 _ اذا وقع المضمون في الافلاس أو التصفية القضائية قبل انتهاء مدة الضمان حق للضامن ان يفسخ العقد بعد انذار المضمون في محل اقامته بوجوب تقديم كفيل مليء في ظرف ثمانية ايام، اذا بقي الانذار بلا جدوى ويتم الانذار والفسخ بارسال كتاب مضمون.

وللمضمون الحقوق نفسها اذا وقع الضامن في الافلاس أو التصفية القضائية قبل تاريخ انقضاء الاخطار.

المادة 981 _ اذا كان الشيء الذي عقد عليه الضمان هالكا وقت اتمام العقد أو اصبح غير معرض للاخطار، كان عقد الضمان باطلا.

وفي هذه الحالة يجب على المضمون السيء النية ان يؤدي إلى الضامن ضعفي القسط السنوي واذا اقيم البرهان على سوء نية الضامن، وجب عليه ان يدفع للمضمون القيمة نفسها.

المادة 982 _ يجوز، بقطع النظر عن اسباب الابطال العادية، ان يبطل العقد بسبب تكتم الشخص المضمون أو تقديمه عن قصد تصريحا كاذبا اذا كان هذا التكتم أو الكذب من شأنهما ان يغيرا موضوع الخطر أو يخففاه في نظر الضامن.

واذا وقع الطارئ فان حكم هذا الابطال الخاص يبقى مرعيا.

وان كان الخطر الذي كتمه المضمون أو قدم في شأنه تصريحا كاذبا لم يؤثر في وقوعه.

اما الاقساط المدفوعة فتبقى للضامن، ويحق له استيفاء جميع الاقساط المستحقة بمثابة بدل للعطل والضرر.

على ان كتمان المضمون أو تصريحه الكاذب لا يؤديان إلى بطلان عقد الضمان اذا لم يقم البرهان على سوء نية المضمون.

اذا ظهر الكتمان أو الكذب قبل وقوع طارئ ما، فيحق للضامن ان يفسخ العقد بعد مرور عشرة ايام من تاريخ تبليغ الانذار الذي يرسله إلى الشخص المضمون بكتاب مضمون، الا اذا رضي الضامن بـــان يبقي العقد مقابل زيادة على القسط يرضى بها المضمون.

واذا لم يظهر الكتمان أو الكذب الا بعد وقوع الطـــارئ فـــيخفض التعويض بنسبة الفرق بين معدل الاقساط التي دفعت ومعدل الاقساط التي كان يجب ان تدفع فيما لو كانت المخاطر قد اعلنت على وجـــه صحيح تام.

المادة 983 _ تكون باطلة:

أولاً: جميع البنود العامة التي تتضمن اسقاط حقـــوق المـــضمون لمخالفته القوانين والانظمة الا اذا كانت تلك المخالفة عبارة عن خطأ فاحش لا يعذر عليه.

ثانياً: جميع البنود التي تتضمن اسقاط حقوق المـــضمون لمجـــرد تأخره عن اعلام السلطة بوقوع الطـــارئ أو عـــن ابـــراز بعـــض المستندات، وذلك مع مراعاة حق الـــضامن فـــي طلـــب التعـــويض المتناسب مع الضرر الناشئ عن التأخير.

ان احكام الفقرة الاولى من هذه المادة لا تحول دون وضع نـــص يقضي بسقوط حقوق المضمون لمخالفته القوانين أو الانظمة المدرج نصها الكامل في لائحة الشروط.

المادة 984 _ على الضامن ان يسلم إلى المضمون أو اي شخص يبرز وكالة منه، علما بوصول الطلب المقدم له لاجل عقـــد ضـــمان جديد أو تعديل عقد ضمان سابق.

وعليه ايضا ان يبلغ المضمون جوابه الايجابي أو السلبي على ذلك الطلب في خلال خمسة شعر يوما على الاكثر.

واذا خالف الضامن احكام هذه المادة، جاز الحكم عليه باداء بـــدل العطل والضرر للمضمون اذا اثبت المضمون وقوع الـــضرر عليـــه بسبب هذه المخالفة.

* * *



الصفحة

* * *

أ

الصفحة

الصفحة

ف

الصفحة

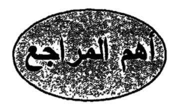
م

* * *



الصفحة

* * *



أولاً: الكتب والمؤلفات

1- القانون التجاري – 1 – الشركات التجارية – د. علي حسن يونس، دار الفكر العربي.

2- الموجز في القانوني التجاري – دكتورة سميحة القليوبي، مكتبة القاهرة الحديثة، الطبعة الاولى 1972.

3- مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض في خمس سنوات، (1970-1975) السيد خلف محمد 1980.

4- القانون المدني، مصطفى العوجي، الجزء الاول – 1995.

5- النظرية العامة للموجبات والعقود القاضي جورج سيوفي، الجزء الاول.

6- مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة النقض، السيد خلف محمد – المصرية العامة للكتاب 1980.

7- نظرية العقد، د. عاطف النقيب، 1998.

8- الوسيط في شرح القانون المدني – السنهوري.

9- النظرية العامة للموجبات – جزء اول (مصادر الموجبات) جورج سيوفي – بيروت 1960.

10- شرح قانون الموجبات والعقود، زهدي يكن، بيروت 1962.

11- Droit Civil, Jean Carbonnier, D. Civil, T.4, 1993.

12- Eng. Dalloz, T.1.

13- Traité théorique et pratique de la responsabilité civile lectuelle et contractuelle, praeaud et tune, 5é civile lectuelle et contractuelle, praeaud et tune, 5ème edit. 1858.

14- Traité de la responsabilité civile en droit français, Savatier, 2 volume, 1951.

ثانياً: المجلات والمطبوعات

- مجلة المحامون (تصدرها، نقابة المحامين في طرابلس/ لبنان).
- العدل (تصدرها، نقابة المحايمن في بيروت/ لبنان).
- المحامون (تصدرها، نقابة المحامين في سوريا).
- جريدة "صدى القضاء والمحاكم" – الغينه/ لبنان.
- الابحاث "نقابة المحامين في الاردن – عمان".
- النشرة القضائية اللبنانية، وزارة العدل / بيروت.
- المجلة القضائية العربية (وزراء العدل العرب).

ثالثاً: المراكز والهيئات القانونية

- اكاديمية العلوم الجنائية والابحاث القانونية
- بنك الموسوعة القضائية – الغينه/ جونيه
- ارشيف المحامي نزيه نعيم شلالا (الحقوقي/ الانمائي)
- جريدة "صدى القضاء والمحاكم".

* * *



ISBN: 978 - 614 - 401 - 207 - 9